SUL MIGLIORAMENTO

DEL

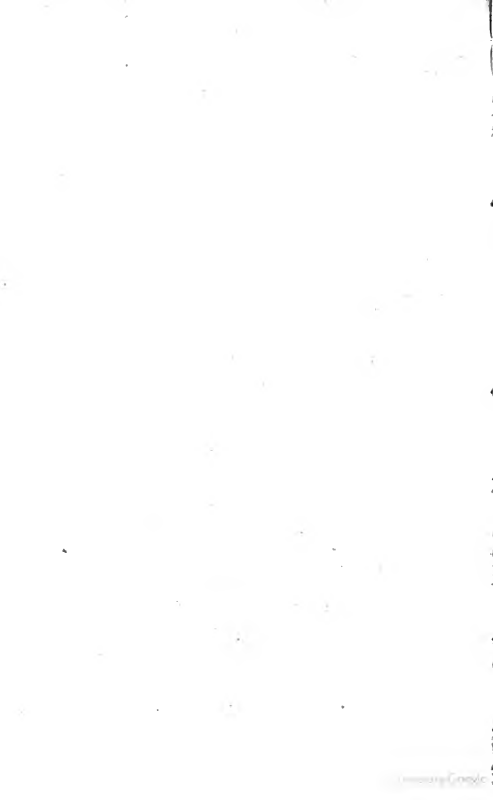
SISTEMA IPOTECARIO.

PROGETTO

DEL DOTTORE ANDREA RUSSO.

NAPOLI

TIPOGRAFIA — FRANCESCO MASI

1834.

INTRODUZIONE

Le fonti donde scaturiscono i mezzi di sussistenza sono le possessioni, le proprietà; il veicolo, il canale, la regola da potersene servire, si hanno bene spesso col sistema ipotecario: imperciocchè il modo di acquistare, ed alienare; quello di obbligare e svincolare coteste proprietà, ed i loro accessori, sono le operazioni del suo reggimento. La sicurezza del diritto ipotecario è dunque tanto necessaria, quanto lo sono le proprietà medesime: ma l'uso di queste è strettamente unito alla vita dell'uomo, e non può considerarsi l'uno senza la preesistenza delle altre; di tal che si può agevolmente convenire che l'uomo fin dal momento ch'emette il primo vagìto esercita per così dire un diritto sulla proprietà; ed egli è appunto per ciò che al diritto ipotecario dovrebbe associarsi la idea di un' obbietto per se stesso importante.

Il mantenimento della specie viene ordinato da una intrinseca, ed irresistibil forza, locchè a seconda del nostro modo di pensare appelliamo gravità, attrazione, affinità ne' corpi inorganici; vegetabilità negli alberi; istinto,

inclinazione, legge di natura negli animali, e ne ammiriamo poscia i risultati ne' progressi delle qualità rispettive. Or se il fine della conservazione constituisce il principio motore dell' universo, sotto l' impero del quale tutto è vita, eziandio ciò che a' nostri sguardi sembra inerte; le proprietà, ed i mezzi da servirsene, debbono necessariamente riguardarsi come la prima molla dell' uomo.

Se si considera il genere umano nella sua origine o ne' tempi in cui una sola famiglia dominava il tutto, agevolmente si scorgono le tracce della proprietà (1). Nello stato selvaggio, l' uomo esclude gli altri da ciò che gli piace, per la ragione di primo occupante (2). Egli viene spinto nello stato sociale dalla speranza dell' utile (3); in questa condizione quantunque abbia de' beni di che faccia uso in comune, pascolando, cacceggiando, legnando, ec. come dagli statuti

---

(1) Abel quoque obtulit de primogenitis gregis sui -- *Genesi Cap.* 4.

(2) Tutte le foreste ed i luoghi da caccia sono giudicati proprietà della Tribù, ed essa ha il titolo di escluderne ogni nazione rivale -- *Robertson storia di America lib.* 4.

(3) Consociatio aut subjectio utilitatis alicujus causa coepit institui -- *Grot. De jure bel: Prol:* §. 16.

Feroci indigeni che vivevano uniti nelle famiglie quà, e là disperse, venendo offesi - - - - - ovvero assaliti da' vicini selvaggi che li volevano sloggiare da quel terreno, che di acqua, e di caccia, e di naturali frutta abbondava più che gli altri, concepirono quel salutevole timore che li strinse e ridusse in un più stretto recinto -- *Pagano Sag: Polit:* §. 3. *Cap.* 1.

fino a noi giunti ravvisasi (1); pure si trova di aver de' beni propri, cioè quelli di cui fa uso esclusivo; di modo che se così non fosse vi sarebbero continue dissenzioni (2). Parlandosi della spartana repubblica, o per meglio dire della perfetta comunità de' beni, egli è da riflettersi, che debbano istituzioni di tal fatta riputarsi, nel senso sociale, limitate alla natura delle grandi proprietà che costituivano la forza essenziale dello Stato (3).

Le monarchie, e gl' imperi, sono stati fondati sulla proprietà; ed egli è per ciò che ovunque la proprietà forma la prima cura de' governi: di fatti Cecrope, Cadmo, Didone, e Romolo fabbricarono Atene, Tebe, Cartagine, e Roma su di un suolo di cui si erano precedentemente dichiarati padroni. Romolo stesso chiaro ne suggerisce lo esempio; perciocchè appena but-

(1) Ha la M. S. risoluto e comandato che li sudetti pascoli sativi con effetto sieno esenti dal pascolo comune quando sicno sopra di terre possedute legittimamente . . . . . . giacchè essendo comune il diritto di essi demanj tale anche dev' esserne il profitto. -- *Pram*: *IX*. *de form*: *cen*. 16 *Feb*. 1788.

(2) Nam si in fruendo et laborando non sint pares necesse est incusationes existant contra fruentes quidem et consumentes, multum vero laborantes, ab his qui minus consumunt et multum laborant. *Pol*. *l*. 2.

(3) Quod poetae dictum sic accipi oportet non ut eistimemus nihil omnino tum fuisse privati, sed more poetico figuratum ut intelligamus tam liberales fuisse homines ut natas sibi fruges non includerent nec soli absconditis incumberent, sed pauperes ad communionem proprii laboris admitterent. -- *Latt*. *Divina inst*: *l*. 5. *de jus*: *C*. 5.

tate le fondamenta della città, stabilì il *jus patronatus*.

Quali sieno state però le forme osservate dai primi popoli onde avvalersi delle possessioni, ossia quale il diritto ipotecario che conferivano, non è agevol cosa lo indagare; una densa notte cuopre tutto di folte tenebre. I mezzi più semplici di cui la conoscenza è fino a noi pervenuta, furono allorchè non voleva cedersi assolutamente il dominio: o la consegna provvisoria della cosa ipotecata (1), che diceasi, e si chiama tuttora *anticresi*, o le marche sui beni onde addimostrarne le obbligazioni. Questi segni esterni dinotanti le gravezze degl' immobili forse furono in uso presso gli egizj e gli etruschi, inclinando tai popoli ad esprimere tutto con emblemi; di questi si parla come una consuetudine inveterata ai tempi di Solone (2).

Col progresso del tempo vennero a disusarsi la consegna, ed il segno esterno; e si diede luogo presso i romani alle ipoteche occulte. Moltiplicate indi le obbligazioni, incominciarono le contestazioni, e non essendovi leggi certe, i creditori erano combattuti da diverse opinioni legali, che li sbalzavano da uno scoglio all' altro qual naviglio privo di bussola, e di timone. La decisione era aspettata come un' oracolo. Alcuni volevano preferito il creditore di maggior somma (3) e questi quantunque posteriore, ob-

(1) Quod mihi non credis veteri Telesine sodali -- Credis colliculis arboribusque meis -- *Mart: epig*: 25.

(2) *Plutarco vita di Solone.*

(3) Melior inter creditores est conditio ejus qui est majoris summae creditor -- *Gaitus de Cred: Cap.* 4.

bligava tutti gli altri ad una forzosa dilazione; altri misuravano l'anteriorità dal possesso (1); chi voleva che si riguardasse il luogo in cui si redigeva la scrittura; e colui che trovavasi notato prima, anche talvolta perchè più cospicuo, era preferito (2); il numero più ragguardevole opinava, che nel concorso de' creditori i beni si dovessero dividere, e se non erano sufficienti, si desse ad ognuno la metà, una terza, od altra rata del rispettivo credito, senza preferir l'uno all' altro (3). In alcune parti del nostro Regno quest' ultimo uso sembra essere in voga, e perciò il Fazzello dice che i beni non bastavano per pagar le ipoteche (4). La più sana parte però voleva che si rispettasse il più antico stipulato (5).

Queste felici contrade uscivano progredendo da così pericoloso laberinto. Vi furono inventati i modi di sicurezza, che qual maestosa fabbrica gradatamente orgogliosa estol-

---

(1) Quod in pari caura melior est conditio possidentis -- *Alexand*: *Const*: 85 *n*. 18. *lib*: 5.

(2) *Colleg*: *Patav*: *Cons*: 2.

(3) *Cujacius et Hotomanus in tit*: *inst*: *de successionibus sublatis*, *et Antoninus Augustinus* 2 *emendat*: 7.

(4) Obruebantur per haec tempora aere alieno proceres quumque solvendo pares non essent eorumque bona, et dynastiae passim in dies dilapidarentur, ut tantae jacturae modum imponeret sanxit Regio accedente mandato Prorex quod hujusmodi oneribus obnoxiae terrae, agri, sive ut ajunt feuda uni ex Regiis consiliariis committerentur -- *Fazzello tom*: 3. *actuarium Filip*. *III*. *Sic*. *II*.

(5) Qui prior in tempore est potior sit in jure -- *L*. *Creditor* 12 § *si primus*.

leasi. Se si parla de' dominj al di là del Faro ove celebri uomini han fiorito (1), e che han meritato la lode de' poeti (2) e degli storici (3), vi si trovano antichi stabilimenti, che certa cautela davano agli acquirenti, e sborsanti non solo, ma benanche ai conduttori delle terre, cautela tanto sicura che non si rinveniva altrove, e che nemmeno può conseguirsi col sistema della attuale legislazione.

Dai vecchi tempi si osservava in Sicilia un metodo sicurissimo per acquistare un fondo, affin di goderlo in pace; esso conoscevasi sotto la denominazione di *Privilegio delle strade Toledo e Macqueda.* Si fu la origine quella cioè, che dovendosi sotto il vicerè Garzia Toledo costruire in Palermo la strada portante il suo nome, nello acquisto de' fondi a ciò inservienti si vollero eliminare le pretese particolari, e dopo le perizie e le licitazioni si depositava il prezzo a nome degli aventi diritto, che si citavano per *editto ed affisso*: scorsi due anni si liberava ai comparenti il deposito, e l' acquisizione era riguardata siccome imperturbabile. Poco tempo dopo sotto l'altro vicerè Bernardino de Cardines Duca di Macqueda, dovendosi spianare e riformare la strada detta ora *Macqueda* si adottò lo stesso provvedimento. Su tale esempio incominicia-

---

(1) *Archimede*, *Caronda*, *Empedocle ec.*

(2) O di Catanea ove ha il sapere albergo. -- *Tas: Gerus: conq: Cant. I st: 70.*

(3) Anche la Sicilia non aveva cessato di amar questi studj che anticamente si celebre l'avean renduta *Tirab: vol: II: lib: III. Cap: I. § V.*

rono ivi le vendite che furono sempre assicurate; tanto più che v' interveniva la sovrana autorità con la spedizione di una patente, o cedola detta di *salvaguardia*, o *verbo regio*. Gli affitti delle terre gravate de' debiti nel caso citato dal Fazzello si facevano eziandio con la salvaguardia reale, conformemente alle prammatiche pubblicate in tempo del nominato vicerè Duca di Macqueda (1).

Antica per la Sicilia si fu la conservazione de' privilegi, ciò che rilevasi da' capitoli del Re Alfonso del 1452 (2). In seguito quivi si formò un ripartimento distinto per le sole possessioni, attesa la quantità delle vendite fatte con gli enunciati vantaggiosi metodi, come chiaramente dimostrano le *Sanzioni Sicule* del 1731 (3).

Nell' attuale diritto non esiste lo equivalente

---

(1) Providit et mandat quod omnes conductores baroniarum et feudorum, et territoriorum qui conduxerunt sub verbo regio tam a deputatis, quam ab aliis, depositando gabellas in eorum contractibus determinatas juxta temporum modum, et formam contractuum non molestentur de persona neque in bonis a quibuscumque creditoribus. -- *Pram: del* 2 *Dicembre* 1598.

(2) Che le dette lettere e privilegj, e rescritti Regj di tutti li negozj di detto Regno di Sicilia si deggiano registrare nel registro ordinario. -- *Cap*: 479 *del Re Alfonso* 12 *Agosto* 1452.

(3) Gli atti da farsi per gabella sotto la salvaguardia, vendite col verbo regio, e privilegio delle strade Toledo e Macqueda, ed altro dai Giudici delegati devono farsi per dati Notari, i quali devono presentare le copie originali alla deputazione fra un mese sotto pena di cadere dal diritto di stipulare tali atti e di onze venti. -- *Sic*: *San*: *de deput*: *tit*: *III*: §. *II*.

di simil privilegio; ed il legislatore dopo la pubblicazione del codice, e della legge ipotecaria in vigore, ha dovuto in molti rincontri accordare il *Verbo Regio* antico per rendere salde le proprietà (1); qual forza e vigore dia tale atto, può di leggieri scorgersi nelle parole della sua formola, approvata con decreto apposito (2).

Non erano solo i privilegi che colà conservavansi, ma un dato ufizio d' ipoteche anche esisteva, denominato *Insinua.* Presso le cancellerie di ciascun comune dette allora *ufficj de' Maestri Notari de' Giurati* erano de' libri

---

(1) Dec: per l' istallazione della commissione delle esproprie del 16 gennajo 1822. art: 46; per le assegnazioni forzose in sodisfo delle soggiogazioni del 10 Febbrajo 1824 art. 12; per le assegnazioni volontarie di detto dì art. 3°; per i Cassinesi di S. Martino di Palermo del 19 Gennajo 1826. per la Principessa di Butera onde sodisfare i creditori napolitani in Duc. 50,000; per la medesima Principessa del 30 Luglio 1823. Per il Principe di Fitalia del 23 Settembre 1823. per il Principe di Torrebruna del 18 Novembre 1823. per il Duca di Casteldimirto del primo Dicembre 1823.

(2) In forza di siffatta approvazione e conferma, la indicata vendita (o aggiudicazione) e tutti gli atti anzidetti, non potranno in alcun tempo, in alcun modo nè presso qualunque siasi magistrato essere impugnati; qualunque sorta di diritto di dominio, d' ipoteca, e di servitù senza eccezione, rimangono a perpetua sicurezza del mentovato compratore (o aggiudicatario) estinti sullo enunciato immobile; in guisa che la proprietà sarà esente in ogni tempo da ogni e qualsivoglia molestia ed inviolabile presso lo stesso compratore (o aggiudicatario), il quale non potrà mai essere turbato dal possesso del detto immobile. -- *Dec. del* 5 *Marzo* 1822.

destinati a notarvi le donazioni. Dai capitoli del Regno si rileva la necessità di questa misura (1). Siffatto stabilimento d'altronde indicato da diverse leggi romane, provveniente dai codici teodosiani e giustinianei, riscosse l'ammirazione delle nazioni, e molto tempo dopo imitato venne da' francesi, in virtù della ordinannanza del 1539 art. 132, provvedimento che è stato presso questa nazione conservato di poi con varie altre ordinanze, e particolarmente con quella del 17 febbrajo 1731. e con le leggi del 7 settembre 1790; e 4 febbrajo 1791.

In sicilia fraditanto progredirono gli sforzi al miglioramento; gli atti a *quandocumque* che colà chiamavansi soggiogazioni furono nel 1582 assoggettati alla formalità del registro (2); indi nel

---

(1) Perchè molte volte si fanno delle donazioni delli beni occultamente, e di poi li donanti inducono diverse persone a contraere ..... molte volte si falsificano tali donazioni, ed alcune donazioni si fanno ad intuito di matrimonio od altro effetto, e di poi li donanti e donatario revocano tali donazioni occultamente in lesione di quelli che hanno contratto ..... tutte le donazioni, o reluizioni che si fanno si deggiano registrare negli atti della banca delli Giurati. -- *Cap.* 61 *del Re Ferdinando II. del* 14 *Luglio* 1509.

(2) Tutti i contratti soggiogatorj bullali *juxta formam bullae et regiae pragmaticae*, si debbano registrare negli atti della banca delli Giurati delle città, terre, e luoghi di questo regno dove detti contratti saranno fatti, e se fossero fatti fuori del domicilio delli soggioganti, si debbano registrare tanto nel luogo delli contratti, quanto nel domicilio delli soggioganti..... altrimenti che tali contratti s'intendano irriti, nulli, e cassi quanto al pregiudizio delli terzi *etiam in futurum pervenienti et facti in dolo et fraude* - *Pram: del* 13 *Marzo* 1582.

1604 vi si sottomisero degli altri atti (1); finalmente perfezionandosi vie più le cose, si aggiunse anche l'obbligo *d' insinuare* le cancellazioni ossia le reluizioni di soggiogazioni (2). Dalle citate prammatiche agevolmente scorgesi che questo sistema avea ricevuto imponente sanzione, col dichiararsi nulli quegli atti che sottoposti all' insinua, non si registravano: disposizione che fu di poi conosciuta eziandio necessaria in Francia dall'ordinanza del 1566, e dalla dichiarazione del 17 novembre 1690.

La nostra Napoli fu delle prime ad avere le instituzioni di conservare in luogo atto i pubblici documenti, e dalla prammatica I., circa i Notari del 1477. si rileva ch' esistevano tali instituzioni come di vecchio uso (3); i Nota-

(1) Si registrino nelle corti de' Giurati delle terre, e città dove o nel di cui territorio siano essi predj enfiteutici soggetti alle rendite, per le quali si fanno esse prestazioni di consenso; e così parimenti si abbiano a registrare come sopra li testamenti, codicilli, donazioni *inter vivos et causa mortis*, ed altri atti di qualsivoglia sorte, nelli quali ci siano beni vincolati, incaricando alli Notari che fra il detto termine l'abbiano da far registrare -- *Cap*: 4 *del Re Filippo II*. 6. *Settembre* 1604.

(2) Di più sia obbligato ogni quattro mesi dar una nota estratta delle reluizioni fatte alli proprj atti al Maestro Notaro delli Giurati, ad oggetto che se ne vada formando libro di tempo in tempo con alfabeto conforme si suol fare delle bolle e donazioni. -- *Pram: de' reluit: cens: insin*: 14 *Novembre* 1636 §. *I*.

(3) Debeantque Notarii in ipsa civitate Neapoli in archivio publico ubi scripturae publicae conservantur, et aliis terris apud loca in quibus jura publica conservari consueverunt tenere librum. -- *pram*: *I. de' Notari, anno* 1477.

ri doveano redigere gli atti in doppio protocollo, per lasciarne uno di semestre in semestre nel locale indicato dalla citata prammatica, in conformità della 7.ª disposizione in essa contenuta.

Nel 1564 dovendosi emettere le prammatiche circa le compre e vendite, il primo pensiere si fu di provocare le regie determinazioni, per la tenuta in archivio di un registro contenente i passaggi di proprietà (1). Nel 1609 nelle pram: 3 e 4 *de contract:* vedesi stabilita la norma di un archivio eguale a quella indicata dalla legge ipotecaria. Ferdinando IV. nel 30. Luglio 1786 generalizzò tali provvedimenti, rendendoli comuni a tutte le contrattazioni (2). Se tal patria legge si paragonasse a quella del registro ed ipoteche del 1809, a chiare note si vedrebbe quanto essa era di maggiore utile, perchè nella sua semplicità, non ammettendo le moltiplici eccezioni dell'ultima, facea sì che in generale ogni documento era portato nei

---

(1) Quando al secondo capo dite che sarebbe necessario farsi un archivio per la conservazione delle scritture, ci meravigliamo che non vi sia, atteso altre volte è stato per noi ordinato che si facesse; però vi diciamo che poichè non è stato fatto dobbiate voi incontanente farlo fare -- *de emp: et vend: pram: III. n°* 2. *del* 10 *Luglio* 1564.

(2) Le scritture ed i contratti soggetti alla registrazione, e conservazione dell' Archivio saranno quelli che producono azione reale ed ipotecaria, e translazione di dominio, di possesso, e di qualunque diritto e ragione, cioè tanto per alienazione, testamenti, codicilli, fidecommessi, maggiorati, capitoli, anteapoche, o controscritture, donazioni inter vivos et causa mortis, compre, e vendite, e qualsivoglia altro contratto -- *pram: de' Cont: n° II.* 30 *Luglio* 1786.

registri, e tutto per conseguenza si rinveniva nelle perquisizioni. Le successive prammatiche (1), diedero a tale instituzione tutta la perfezione possibile ; si stabilì un termine di rigore per l' esibizione degli atti ; si fissarono le norme per li reassunti (*borderò*) ; si assoggettarono al registro la scritture private , gli atti degli scrivani , e le decisioni delle corti ; s' imposero le pene (*multe*) per i notari e gli scrivani ; finalmente fu ordinato che gli atti non iscritti, non avessero forza di pubblica scrittura , e non potessero concorrere con i notati ; ed i giudicati dovessero portare la clausola » *Verum non exequantur nisi secuta prius registratione in publico generali Archivio.*

Le fasi della guerra tutto innovarono ; però non si potea nel nostro secolo stare alle ipoteche occulte , e molto meno si potea esser privi di un' officina donde rilevarsi le affezioni , ed i pesi de' fondi. Gli occupatori introdussero la legge del loro paese , col nome di *Registro ed ipoteche.* Ma ove gli effetti delle cure e de' travagli di tanti anni ? Ove i privilegj delle strade Toledo e Macqueda ? Ove la utilità del generale archivio ? Se i primi davano garantia , e sicurezza per gli acquisti , l' ultimo spargeva lumi e cognizioni tali da prevenire tutti gl' inconvenienti.

Ritornato ne' suoi Stati *Ferdinando* , di gloriosa

(1) Prammatiche del 20 Ottobre 16 Novembre e 5 Dicembre 1786. 11 Agosto 1787 ; 12 Giugno 1788 ; 27 Ottobre 1789; 17 Novembre e 10 Dicembre 1790, 30 Maggio 1798 1 Ottobre 1801 ; 30 Agosto 1802 ; 16 Agosto 1804, 20 Febbrajo e 25 Giugno 1805.

ricordanza, quantunque avesse considerato egli che la legge ipotecaria sia la principal base di tutto il diritto, non essendovi mutuo, permuta, od altra disposizione fra vivi o di ultima volontà che non la riguardasse; e che per conseguenza la perfezione del rito ipotecario fosse da riputarsi come integrale dello statuto civile, pure non potè il provvido Sovrano di subito mutar le cose che vi trovò in proposito; cercò bensì poco a poco di farlo. Primamente ordinò forzosa la trascrizione (1); indi conciliando la incapacità delle mogli, e de' minori, non che la pubblicità de' registri ipotecari con il bene generale, fece eseguire l' iscrizione delle legali ipoteche dai pubblici funzionari (2). Quì giova osservare che quantunque la legge del 1809 avesse avuto tal mira (3), pure non avea saputo indicarne i mezzi, e l'esperienza avea dappoi fatto conoscere insufficienti le misure relative a quest' oggetto del codice napoleone (4). Il governo legittimo stabilì egualmente una commessione per portare migliore organizzazione in tutti i rami delle finanze, fra i quali va compresa la conservazione delle ipoteche (5). Finalmente alle amorevoli sue cure è dovuto il bene di poter conoscere sui registri ipotecari i crediti de' particolari, avendo colla legge del 1819,

(1) *Dect. del* 2 *Marzo* 1818.

(2) *Art.* 2027 *a* 2031 *Codice p. I.*

(3) Tali atti d' inscrizione, e di trascrizione a differenza di quelli del registro sono volontarj salve l' eccezioni fatte dalla legge presente, per le ipoteche legali— *Leg. del* 3 *Gennajo* 1809 *art.* 3.

(4) *Art.* 2136 2137 2138 *e* 2139 *Codice Napoleone.*

(5) *Dec. del* 12 *Luglio* 1821.

art. 88, stabilito la tavola alfabetica de' creditori. L' augusto Francesco Primo penetrato della importanza dell' oggetto annunziava (1) » *Ci riserviamo di portare la nostra Sovrana attenzione sul sistema in vigore per le conservazioni d' ipoteche, e disporre in questo sistema tutti quei miglioramenti che indicati dalla esperienza, e dalla indole della loro instituzione possano sempre più renderne compiuto ed agevole il servizio.* Avvenuta la successione del Regno nella persona del felicemente regnante *Ferdinando II.* che Iddio sempre feliciti, confermò egli le promesse stesse ne' suoi primi passi al Trono (2).

Incoraggiati dallo scopo cui tendono queste auguste parole, noi ci permettiamo di proporre talune osservazioni intorno al sistema ipotecario. Le conservazioni possono riguardarsi in rispetto alla cautela che danno le formalità ed i certificati; ed in rapporto al rito interno per eseguirsi tali formalità. Divideremo perciò le nostre osservazioni in due Capitoli; e nel primo tratteremo delle ipoteche riguardate come sicurezza, nel secondo del servizio interno delle conservazioni delle ipoteche.

---

(1) *Dec. del* 5 *Marzo* 1829 *art.* 1. *n.°* 2.

(2) Speriamo che tutti imiteranno per quanto possono il nostro esempio affine di restituire al Regno quella prosperità, che dee essere l' oggetto de' desiderj di tutte le persone virtuose ed oneste. -- *Proclama del dì* 8 *Novembre* 1830.

CAPITOLO PRIMO.

Delle ipoteche riguardate in rapporto alla sicurezza.

Lo esame degli stabilimenti ipotecari, desta ammirazione intorno ai principj regolatori di essi; le officine ispirano, per così dire, venerazione. Per principio in fatti si consacra che le conservazioni delle ipoteche debbono servire di cautela agli sborsi, e di sicurtà agli acquisti; e la legge esclusivamente dichiara, che non esistono privilegi od ipoteche se non conservati con l'inscrizione (1). Si fa bensì eccezione per alcuni privilegi che egualmente si inscrivono dopo alcun tempo con riti propri; e quantunque la stessa legge sia costretta ad esentare dall' inscrizione i diritti d' ipoteca riguardanti le mogli ed i minori, come esseri incapaci a poterli conservare (2); pure il legislatore si arma di paterno zelo ed usa di vari mezzi (3) onde ovviare al danno che potrebbe arrecare esenzione siffatta.

Questi provvedimenti però non han prodotto il desiderato effetto; perciocchè si resta facilmente deluso: e conseguentemente dopo di essersi adempiuto alle formalità; nel mentre alcuno si crede sicuro e pacifico possessore di un bene, una mano rapace uscita da un agguato

(1) *Art.* 1992 *e* 2020 *del codice p. I.*
(2) *Art.* 2021 *cod. p. I.*
(3) *Art.* 2022 *e seguenti d. c.*

glielo invola. La dimostrazione di ciò forma l' oggetto di questo capitolo; ed affinchè si possa procedere colle regole dell' analisi, lo divideremo in tre sezioni; esamineremo in primo gli elementi che costituiscono la mancanza di formalità sulla cautela; indi le conseguenze di tale mancanza; ed in fine i rimedi, che possano adottarsi.

Sezione I.

Formalità che mancano per l' assicurazione della cautela.

Grazie alle Sovrane cure non siamo più nel caso di dover discutere se convengano le ipoteche occulte, od il sistema di pubblicità; e sarebbe vana cura lo rispondere alle diverse obbiezioni, alle controversie, ed ai vari motivi, che si adducono in sostegno delle prime; poichè il fatto di tutte le nazioni, il sistema nostro antico, e moderno distruggono le proposizioni tutte in favore di esse. Gli scolastici direbbero *ab esse ad posse valet consequentiam* Maleville le rapporta ed analizza tutte (1); i curiosi potranno consultarlo.

I vantaggi però che possono riportare i sudditi dalle conservazioni delle ipoteche si riducono a due capi: assicurazioni e lumi. Le prime si ot-

(1) *Vol: II. tit. XVIII versione italiana di Giorgio Ricci.*

tengono con le iscrizioni e trascrizioni; la iscrizione riguarda i crediti ed assicura un' anteriorità, ossia preferenza sopra degli altri che saranno iscritti dopo, non ostante che sieno nati prima (1). La trascrizione riguarda gli acquisti e purga dalle ipoteche contratte quei fondi che vi si assoggettano (giacchè dopo l' alienazione non si può ipotecare ciò che non si ha) ; per le obbligazioni non iscritte la trascrizione medesima tiene luogo di pubblico avvertimento, per cui chi non comparisce presso l' ufficio del conservatore per iscrivere, almeno fra quindici giorni dal dì della trascrizione, perde il diritto alla ipoteca di che i fondi erano affetti (2); le ipoteche iscritte e conservate si annullano, e prescrivono per effetto della trascrizione stessa, se fra dieci anni pei presenti, e venti pegli assenti, computabili dal giorno della sua data, non si sperimenta il diritto ipotecario contro il terzo possessore. (3) I lumi e le cognizioni che trarre si possono dagli uffici delle conservazioni, formano poi il secondo obbietto, fonte inesausta di utilità, nascente dalla pubblicità delle ipoteche; di tal che, dalla natura de'certificati del conservatore dipendono la conchiusione delle contrattazioni, le graduazioni de' creditori presso i Tribunali ec.

Quali ottime previdenze! Ma la moltiplicità dell' eccezioni, e de' privilegi ammessi in gran

(1) *Art.* 2020 *e* 2060 *del Cod. p. I.*
(2) *Art.* 2077 *e* 2080 *Cod. p. I.*
(3) *Art.* 2074 *n.° 5 detto Cod.*

parte le deturpano ; i riguardi par che dovrebbero limitarsi solamente a coloro che sono inabili a far valere le loro ragioni, come sarebbero i minori, gl'interdetti, e le donne maritate. In fatti se taluno colla sola guida de'certificati della conservazione delle ipoteche volesse stabilire gli sborsi, o le compre, otterrebbe la debita cautela? Egli potrebbe essere ingannato ; e quand' anche si assicurasse della cautela medesima colle formalità ipotecarie e con quelle prescritte per la purgazione de' fondi (1), potrebbe agevolmente perdere le sue sostanze. Se poi proccurasse di acquistare alcun fondo all' asta pubblica da potere della giustizia con le norme della legge sulle sproprie, non sarebbe l'acquirente sicuro talvolta della incontrastabilità del negozio ; ed il tribunale dopo i più severi e ponderati giudizi emessi nelle forme le più solenni, non potrebbe far godere della pace a colui che dalle sue mani riceve una possessione qualunque. Il legislatore in molte circostanze volendo dare una cautela certa ha dovuto rinvenirla fuori del sistema, cioè negli antichi metodi siciliani, siccome abbiamo rilevato in proposito de'citati Decreti riguardanti il Verbo Regio.

§ I. *Formalità relative alle possessioni.*

Se nei pubblici affissi e nei giornali si trovi esposto a vendita dalla pubblica autorità un fon-

(1) *Cap. VIII. Art.* 2075 *e seg. Cod. p. I.*

do, o se un possessore qualunque voglia alienare un podere: ove la sicurezza che il podere medesimo all' espropriato, od alienante si appartenga? E quantunque per lo passato il fondo avesse fatto parte delle di costui sostanze, e tuttavia i ruoli fondiari (per mancanza d' intestazione) lo indicassero, pure non sarebbe forse legittimamente alienato.

Le vendite, e le cessioni di stabili tanto con atti autentici, che con privati chirografi (1) stabiliscono il passaggio del fondo in potere del terzo; Or se il rinvenire gli atti pubblici ella è cosa la più ardua, e difficile per la moltiplicità degli uffici notarili, sul riguardo eziandio che potrebbe il contratto essere stato in territorio assolutamente ignoto stipulato; che diremo delle scritture private? Fraditanto però esistendo alcuna precedente alienazione alla vendita volontaria o forzosa, il secondo acquirente perderebbe il fondo ed i capitali impiegativi, per le disposizioni stesse della legge (2), ed il primo quantunque non conosciuto, o vero o finto che sia, sarebbe qual legittimo padrone riputato, se fra i termini della prescrizione (3) facesse il richiamo del fondo medesimo; perciocchè il primo acquirente sarà sempre preferito al secondo, avvegnachè non avesse quegli trascritto, ed il secondo avesse adempiuto a tutte le pubblicità possibili. Il venditore in fatti secon-

---

(1) *Art.* 1427 *e* 2079 *Cod. p. I.*
(2) *Art.* 2081 *Cod. l. I.*
(3) *Art.* 2171 *l. c.*

do il diritto trasferendo nel compratore le ragioni che ha sul fondo (1), l' acquirente posteriore nulla si troverebbe di avere acquistato. Questa obbiezione si rende più forte ove si tratti di spropria; ella sarebbe nulla, perchè gli atti sarebbero proceduti contro chi non era più padrone dell' immobile.

Verificandosi il caso di sopra espresso, non può colui che perde il fondo, per così dire *in fraudem*, essere investito delle anteriorità de' creditori soddisfatti con propri danari; perocchè dietro la collocazione, restano costoro indennizzati, e quindi rimangono estinte le inscrizioni le quali anche fisicamente si cancellano dal conservatore dietro la esibizione del verbale di collocazione; nè il pagamento si fa con cessione di ragione o translativamente, ma estintivamente, cosicchè estinto l' obbligo principale resta estinto per conseguenza il diritto ipotecario (2).

Da ciò si deduce che per l' assicurazione della cautela debbano conoscersi i passaggi di proprietà ovvero sapersi i reali padroni de' fondi.

§ II. *Formalità risguardanti i censi.*

Nella conservazione delle ipoteche non si ha cognizione de' pesi reali, ed i censi si accollano per lo più non volendo; in qualunque modo, con qualsiasi privilegio si acquisti un fondo non si può mai guarentire da' canoni; tutte

---

(1) *Art.* 2076 *l. c.*
(2) *Art.* 2074 *n.°* 1. *Cod. p. I.*

le forme, e le procedure cedono, e non hanno effetto in faccia al domino diretto; la stessa autorità giudiziaria si piega al suo diritto, giacchè vende ed aggiudica con la di lei opera i fondi, li toglie ad uno e gli assegna ad uno altro, salvi sempre i diritti del censo di proprietà. Non ostante che l' atto si notifichi ai creditori, al regio procuratore, al conservatore delle ipoteche, si affigga ne' luoghi pubblici, s' inserisca ne' fogli ufiziali; pure dee starsi all' evento ed allo rischio di accollare cioè altrui un peso non conosciuto. In fatti eccettuati pochi casi ne' quali si conosce l' esistenza de' canoni, si legge d' ordinario ne' proclami delle giudiziarie vendite *non si sà se vi sieno canoni.*

La oscurità dell' esistenza de' canoni forma una altra lacuna nel sistema in vigore per le conservazioni delle ipoteche.

§ III. *Formalità risguardanti le ipoteche legali.*

L' augusto Ferdinando I. di felice ricordanza, apportò, come si è detto, delle positive innovazioni sul ramo delle ipoteche legali. Ma cotesti utili provvedimenti, dovrebbero essere secondati, altrimenti si convertiranno in danno e se ne ricaverà un male del bene in vece cui essi mirano direttamente.

Le ipoteche legali s' inscrivono e si conservano forzosamente per le disposizioni degli art. 2027 a 2031 del codice per lo regno delle due sicilie p. I. Per quanto tempo durano però coteste disposizioni, ossia fino a che avrà vigore

un tale beneficio? Per soli dieci anni, quanto dura la vita della inscrizione (1). Ma il privilegio che la legge accorda alle mogli ed ai minori per quanto dura? Per le prime fin che dura il matrimonio (2) e per li secondi sino alla maggiore età (3).

Posto ciò, se le prese misure per la inscrizione delle legali ipoteche dimostrano la necessità di renderle di pubblica ragione (ciò che non ci affatichiamo a dimostrare); se si vede chiaro essere il rimedio non proporzionato al male, si può senza incontrare veruna difficoltà conchiudere, che l' inconveniente del difetto di cautela pei privati persista tuttavia.

Reassumendo le cose dette circa le mancanze osservate nel sistema in vigore per le conservazioni delle ipoteche, chiaramente risulta, che a perfezionare il sistema medesimo sieno a riguardarsi come indispensabili: 1.° la conoscenza de'passaggi delle proprietà, 2.° la pubblicità de' pesi reali, 3.° la rinnovazione delle ipoteche legali.

Sezione II.

Conseguenze de' difetti di cautela.

La prima conseguenza degli esposti inconvenienti, è la legittima illazione quella cioè che non si offre mezzo onde potersi acquistare un fon-

---

(1) *Art.* 2048 *Cod. p. I.*
(2) *Art.* 2032 *l. c.*
(3) *Art.* 2033 *l. c.*

do affin di goderlo in pace ; ciò per verità gran peso dovrebbe fare nell' animo di chicchessia. Se le proprietà si mantengono sicure, fiorisce lo Stato, si promuove l'impegno nell' aumentarle, e nel migliorarle ; si occupa lo spirito per le invenzioni, e si progrede nelle scienze. Al contrario se manca la sicurezza nelle possessioni, mancano coteste belle speranze ; giacchè l' anima occupandosi del necessario, poco o nulla si cura degli accessori della felicità sociale. Una notabile lacuna si scorge nella legge ipotecaria, circa le forme onde purgare i fondi dalle ipoteche, e nella legge eziandio sulle sproprie: ciò che rende incerto il diritto, ed anche talora animata la frode (1).

Il sistema di pubblicità delle ipoteche è quello che ci regola ; esso fu sempre, come si è visto, ne' secoli passati l' oggetto de' voti de' sudditi, e delle sovrane determinazioni ; se tale sistema si voglia presumere siccome provvido, a che le eccezioni, le quali lo addimostrano imperfetto, o per lo meno in parte lo rendono tale? Il generale archivio napolitano, i privilegj, e le *insinue* siciliane davano positivi vantaggi perchè non ammettevano eccezioni. Se lo spirito della nostra legge antica, e moderna è quello di dare le cognizioni degli altrui pesi onde assicurare le contrattazioni; se ciò forma il voto de' governi i più

(1) Statuta vero quae possessionibus favent temporibus pacis maxime sunt accommodata ut lites et querelae extinquuntur quae pacis sunt fructus perniciosi *Bacone Hist. Reg: Enric. VII.*

colti, perchè non ordinare le cose in modo da far che tutto cospiri a tal fine?

Colla pubblicità delle ipoteche si è cercato di togliere quelle nocevoli apparenze che formavano il danno per così dire della società, imperciocchè l'ignoranza prodotta dal sistema delle ipoteche occulte era causa dello impiego de' capitali verso le persone *decotte*; il non sapersi attualmente i passaggi de' fondi, i canoni, e le ipoteche legali, non solo produce lo stesso, ma fa talvolta accadere lo inconveniente per lo quale si mette a vendita un fondo di cui s' ignori la vera proprietà; fa egualmente accollare de' pesi senza la volontà dello acquirente.

Il credito ipotecario è una proprietà (1), che dee rispettarsi come tutte le altre. Dagli stessi principj nascono eguali effetti, e l' equità della legge dee tutti considerare nella maniera medesima. Or se si è stabilita la massima che quegli è preferito che prima inscriva, e si condanna un creditore anteriore ad essere posposto, ad altro nato dopo di lui, solo perchè sia questi notato prima ne' registri ipotecari; perchè la stessa disposizione non dee valere per i compratori, e per gli atti enfiteutici? Se sono egualmente proprietari; se sono egualmente sudditi di uno istesso monarca; se il credito è nato dalla stessa madre (consenso reciproco); perchè tollerare il sacrifizio di un solo? Se ciò è richiesto dal generale vantaggio, colui che

(1) Mentre i crediti ipotecari sono indubitatamente altrettante proprietà. -- *Granier n.°* 352.

fa il bene a suo discapito, dovrebbe fruire del concorso degli altri.

In verun codice di diritto comune, in verun principio naturale, o delle genti trovasi consecrata massima che dia libertà con pregiudizio degli altri; nè può esistere consuetudine od uso che potesse giustificare un tale ingiusto principio. Posto ciò come mai può pretendersi che sia libera la trascrizione, e la inscrizione de' canoni in pregiudizio de' terzi? Sieno libere finchè non arrechino pregiudizio alcuno; ma poste al punto di nuocere, cessa per se stessa la libertà, e vi succede il dovere; di tal che se quella ha prodotto del danno, questo dee risarcirlo.

Oltre degl' inconvenienti enarrati, comuni alle mancanze di cautela, per se stessi sufficienti a provocare la riforma; ognuna di esse mancanze ha i propri effetti dannevoli, effetti che esamineremo partitamente.

§ I. *Passaggi de' fondi.*

Non conoscendosi i passaggi de' fondi, accade che le seconde vendite, o le finte alienazioni pregiudichino alcuno. Le seconde vendite sono di danno al compratore ultimo; le finte alienazioni poi si fanno per sottrarsi dall' adempimento de' propri doveri; giacchè i proprietari, per non perdere il possesso de' beni ai quali tanto più si attaccano quanto più veggono vicino il timore di perderli, ricorrono alle astuzie, e con le finte vendite, ottengono l' esenzione dal pagamento de' debiti, perchè il passaggio si addimo-

stra verificato prima della contrattazione dell'obbligo, od almeno involucrano talmente l'affare pel creditore da farlo scoraggiare, differendone oltremodo la soddisfazione. In fatti dopo che si è sborsato il capitale per degli acquisti; dopo di avere assistito i tribunali per lunga, e dispendiosa spropria, si vede essersi il creditore affaticato in vano, privo del fondo, e costretto d' iniziare un nuovo giudizio; nel caso poi di un terzo, e quarto passaggio, proceder dovrebbesi mai sempre da capo. Giustamente considerando questa circostanza Granier, nel suo trattato sulle ipoteche, esclama *che inconcepibil disordine!* (1).

Che non sia tutto ciò mera supposizione lo pruova il diritto moderno coll' art. 2081, che prevede il caso delle due vendite; lo prova egualmente l' antico diritto col capitolo 61 del Re Ferdinando II. di sicilia del 14 luglio 1509, ove si espongono tutte le frodi che faceansi con i finti passaggi de' dominii, non che la prammatica di sicilia de reluit: cens: insin: de' 14 novembre 1636, che dichiara le pratiche dannevoli che si facevano occultando le reluizioni delle soggiogazioni.

Al contrario sarebbe vano lo introdurre tali simulazioni, e molto meno potrebbe una cosa esser venduta a due, se si conoscessero i passaggi.

L' ignoranza de' passaggi delle proprietà da un padrone ad un' altro, porta con se l' oc-

(1) Discorso Preliminare §.

cultazione della maggior parte de' privilegi, particolarmente di quelli di che restano affetti i fondi, non ostante l' adempimento di tutte le forme onde purgarli, ed espressi nell'art. 2080. Conosciuto il passaggio si rileverebbe il resto del prezzo non pagato , l' indennizzazione dovuta al coerede , ec.

§ II. *Canoni.*

Tutti conoscono il possesso materiale de' fondi, si assicurano della possidenza con i certificati de' ruoli fondiari , e perciò affidano i loro capitali a colui che si reputa come padrone di essi , quantunque lo sia nella sola apparenza , appartenendo porzione della sostanza al domino diretto ; cotesto diritto invisibile inganna tutti, ed offre sovente occasione a tali supposti proprietari , sia per malizia, sia talvolta per ostinazione, di non dichiarare nelle contrattazioni il peso di che il fondo è gravato ; così traggono in buona fede quei capitali che non potrebbero avere per le vie della verità.

Non vi ha cosa più soggetta ai nostri sensi quanto i beni che si chiamano stabili ; posto ciò se i canoni sono stabili (1) perchè non renderli ostensibili ?

I censi di proprietà sono di antica origine, ed esistono presso tutte le nazioni ; essi par che abbiano avuto causa dalle guerre le quali faceano

---

(1) *Art*: 454 *Cod. p. I.*

impadronire i vincitori de' fondi de' vinti, e non potendo essi coltivarli, li concedevano col peso di dar loro una porzione de' frutti (1). Tale porzione era regolata ove più ove meno, secondo la avidità degli occupatori, o la natura delle province, e chiamavansi i fondi così conceduti *vettigali* (2), ciò che è sinónimo di *enfiteutico* (3).

Non credo impertanto, che vi sia chi asserisca che non facendosi menzione nel codice francese del contratto enfiteutico, non si conoscano quivi i canoni; perciocchè tale proposizione sembra distrutta dalle parole dello stesso codice (4) *o come condizione della cessione di beni immobili a titolo oneroso*. Non è questa la definizione dell' enfiteusi? Innoltre la storia dovrebbe convincere di tal verità; essa fa osservare, come nella decadenza dello impero di occidente, furono le province de'Galli occupate da' borgognoni, e dai franchi, che fondarono ivi diversi principati con i diritti feudali; ed

---

(1) Romanos agros bello adeptos possessoribus vel aliis colendos ea lege dedisse ut omnium vectigali solverentur, arborum et frugum decima pars aliorumque fructum. -- *Ammian: lib.* 2 *de bello civili.*

(2) Agri vectigales multas habent conditiones. In quibusdam provinciis fructus partem constitutam prestant, alii quintas, alii septimas, nunc multi pecuniam, et hoc per soli aestimationem. -- *Igin: de limit: constit.*

(3) Ager vestigalis nihil aliud est quam ager emphiteuticus et stulti sunt illi qui inter haec differentiam constitunt. -- *Cujac: Tom. I pag.* 376 *lit:* 6.

(4) Art. 530 della traduzione officiale di Napoli.

oltre che i feudi sieno stati produttori di tanti canoni, per l'impossibilità di coltivare vaste possessioni, non che paesi intieri, i borgognoni seguirono l'esempio de' romani dividendo i fondi con gl' indigeni (1); e perciò rese difficili, per la estesa quantità di terreni, la vendita, la coltivazione, e la divisione, furono obbligati gli occupatori come d'altronde si è detto a contentarsi de' frutti.

La giurisprudenza francese non distingue i canoni con il nome de' stabili, perchè dichiarandoli essenzialmente redimibili coll' art. 530, li comprende tra i mobili per le disposizioni del precedente art. 529. Fa però seguire ad essi la sorte de' beni della loro classe in tutta la estensione. La decisione della corte di Nimes tra Leblanc, Bouviere, e Faurery (2) dichiara apertamente tale teoria.

---

(1) Gl' indigeni non furono spogliati delle loro proprietà, ma furono multati di una parte del loro territorio, o ritennero le antiche proprietà col peso di uno annuo censo a' vincitori, che consistette per lo più in una determinata parte del frutto. Questo fu il sistema de' Borgognoni i quali tolsero agl' indigeni la terza parte de' loro schiavi, e due terze parti de' loro fondi. -- *David Winspeare* Storia degli abusi feudali *lib. I. Capitolo VI.*

(2) Considerando che i cangiamenti operati dalla nuova legislazione sopra la natura delle rendite fondiali non permette di applicar loro i principj delle antiche leggi. Prima dell' attivazione del codice civile la rendita enfiteutica era un diritto reale e fondiale. Il concedente conservava la proprietà dell' immobile, la rendita rappresentava il fondo concesso, e la mancanza di pagamento

I principj stessi han regolato fra noi i diritti de' domini diretti, siccome per altro dimostrano le disposizioni del codice napoleone; la legge del 3 gennajo 1809 negli artic. 96. 99. 101: e 103 (1); i decreti riguardanti l'affrancazione di essi censi del 20 giugno 1808, de' 17 gennajo 1810 art: 1. e 17, de' 17 ottobre 1811; le disposizioni per l' affrancazione de' censi interessanti le amministrazioni pubbliche ed i luoghi pii del 3 dicembre 1808, 3 aprile, 2 dicembre 1815, e 18 settembre

---

dava il diritto al concedente di rientrare nella sua proprietà. Perciò l' articolo 7 dell' editto del 1771 dispensava i proprietarj di canoni di formare opposizione alle ipoteche affin di conservare i loro diritti sopra i loro beni dati ad enfiteuisi. La legge del 29 Dicembre 1790 stabilisce il principio del riscatto di tutte le rendite fondiali allora esistenti, e per conseguenza creati anteriormente. L' art. 530 del codice civile ha confermato questo principio: quest' articolo, oggetto di lunga discussione nel consiglio di stato fra i partigiani delle rendite fondiali, e quelli che volevano abrogarle, fu un emendazione alle diverse opinioni; ma si trova in questa discussione il parere de' rodattori del codice sopra la natura attuale delle rendite fondiali. -- *Decisione del 23 Frimale anno XIV.*

(1) Art. 96. Le inscrizioni pe' diritti d' ipoteche o privilegj prima dell' organizzazione degli uffizj d' ipoteche acquistati sulle rendite de' fondi (o sia canoni), e su altre prestazioni di simil natura dichiarate redimibili dalla legge saranno fatte nel seguente modo . . . Art. 99. Per purgare le ipoteche ed i privilegj ch' esistessero in vigore delle antiche leggi sulle rendite fondiarie, sulle prestazioni reali dichiarate redimibili. -- *Legge del 3 Gennajo 1809.*

1816; non che il parere del consiglio di Stato del 14 febbrajo 1814 per la causa tra il Principe di Avellino, ed il Duca di Monteleone. Questi atti riguardavano per certo tutti gli altri precedenti, e quelli fatti sotto il loro impero. Quei domini utili i quali hanno acquistato il diritto a reluire, ne sono stati spogliati o pur nò? Le posteriori leggi che hanno incardinato i canoni agli stabili riguardano o pur nò il passato? Han sanato espressamente queste ultime le nullità ed i pregiudizi verso di coloro che non si uniformarono alle disposizioni della citata legge del 3 gennajo 1809? Tali quistioni che non farebbero al nostro proposito, dimostrano: 1.° che i canoni dovrebbero tutti trovarsi inscritti negli antichi registri delle conservazioni delle ipoteche, per conservare intatto il loro privilegio 2.° che immensi danni nascono dalla particolare considerazione che si ha per li censi 3.° che non avendo i censi stessi conservato sempre la stessa natura come si osserva anche dall' antico diritto (1) non sono intangibili come si vuol farli supporre.

Nel nostro attuale codice civile, quantunque siensi conservate le identiche espressioni (2),

(1) Sed talis contractus quia inter veteres dubitabatur, et a quibusdam locatio a quibusdam venditio existimabatur: lex zenoniana lata est quae emphyteuseos contractus proprium statuit naturam neque ad locationem, neque ad venditionem inclinantem sed suis pactibus fulciendam. -- *Just: inst: lib. III t. 25 de locat: et conduct.*

(2) *Art.* 452 *e* 453 *Cod. p. I.*

pure si è fatta una eccezione enunciando questa specie di contratti, come non conosciuta (1), sebbene poi a suo luogo se ne dettagliano la importanza e le regole (2). Posto ciò se fra noi per nostro particolar diritto diamo a tali contratti altra veduta, perchè poi non debba questa risguardarsi uniforme ai principj che l' han costituita? a che l' eccezione, per la quale mentre si dichiarano stabili non ne seguano poi la sorte?

§ III. *Ipoteche legali.*

Il non rinnovarsi le ipoteche legali forma una lacuna dannevole, ed offre a ciascuno occasione d' ingannarsi partendo dal principio ch' esse sieno conservate, per lo che non trovandosene sui certificati, si può credere non esisterne alcuna; chi mai potrebbe supporre che dietro la premura, ed il rigore con cui si ordina la inscrizione delle legali ipoteche le quali necessariamente ed esattamente producono la certezza de' risultati, esse non esistano ne' certificati e non apariscano ne' registri?

Le ipoteche legali sono sempre della stessa efficacia; la data dell' atto nuziale, e quella del primo giorno della tutela, sono le anteriorità competenti alle mogli ed ai minori. L' ignoranza di tali diritti produce perdite di capitali e

---

(1) *Art.* 454: *l. c.*
(2) *Art.* 1678 *a* 1703 *l. c.*

di beni (1), essendo i creditori quasi sempre vinti dalle anteriorità che nel corso de' giudizi o dopo pullulano inaspettatamente.

Quegli che acquista un fondo ne prescrive il dominio in suo favore col decorso di 10, o 20 anni se abbia giusto titolo di acquisto (2). Se poi giugne a possedere per trent' anni, il possesso stesso forma il suo titolo di acquisto, e può ben rispondere a colui che gli domandasse l' istrumento corrispondente *possideo quia possideo*. In fatti l' attuale diritto civile dice: *tutte le azioni tanto reali quanto personali si prescrivono col decorso di trent' anni senza che colui che allega tal prescrizione sia tenuto di esibirne un titolo, o che gli si possa opporre veruna eccezione per causa di malafede* (3); le antiche costituzioni del regno avevano sancito la massima stessa, come chiaramente si esprime

(1) L' obbligo d' iscrivere le ipoteche legali presenta ben altri vantaggi cioè sollecitudine ed esattezza nel calcolo della capienza ipotecaria: guarentigia dall' abuso e raggiro, conseguenze del favore di questo tenebroso diritto: esclusione immediata delle ipoteche generali che vincolano tutte le sostanze di una persona con suo inseparabile pregiudizio; maggior legame ai Notari per lo esatto adempimento di quanto loro incumbe: allontanamento di quistioni che ognora pur troppo si agitano sull' anteriorità de' privilegj non iscritti: finalmente un grande atto di giustizia *l' eguaglianza di tutti innanzi alla legge*. — Memoria di *Sanguinetti* sul frutto del danaro confidato al commercio ed alla possidenza, premiata dalla società di emulazione di Bordeaux.

(2) *Art.* 2171 *Cod. p. I.*

(3) *Art.* 2168 *l. c.*

quella del 1738 confermata con decisione delle quattro camere riunite (1) Ecco consolidata la proprietà , e le perplessità allontanate; e pure dopo tal' epoca possono sperimentarsi i diritti di una ipoteca legale (2). Essendo dunque le ipoteche legali talora nascoste, non può veruno acquirente augurarsi di poter dire un giorno: *questo fondo è libero.*

Nè solo i terzi possono provar danno dalla oscurità delle ipoteche legali, ma sibbene i minori stessi e le mogli. Quantunque a costoro la legge abbia dato privilegj e diritti tali da resistere agli attacchi di chicchessia facendoli valere come intieri, ed efficaci anche nel caso che le prese misure di conservazione potessero venir meno, avendo avuto riguardo alla incapacità ed alla inefficacia di tali persone, non che alla impossibilità di far valere le loro ragioni, pure così sagge misure vengono d'ordinario eluse dalla ingordigia e dalla cupidigia de' mariti e de' tutori. Alie-

---

(1) Sacrum consilium censet praescriptioni qua actiones extinquntur in quocumque regni foro locum esse oportet modo conditionibus ab jure civili, pontificio, ac lege municipali praestitutis, plane sit confirmata, praeterea neque debitorem qui ob scientiam debiti semper est in mala fide, neque heredem licet bonae fidei qui posessori malae fidei successerit praescriptioni unquam juvari posse. Caeterum in tertio posessore bonam fidem praesumendam esse ideo lapsum triginta annorum a die natae actionis ac deductis temporibus de jure deducentibus legitimae praescriptioni eum uti posse. -- *Decisione del* 23 *Dicembre* 1738.

(2) *Art.* 2158 2159 2161 2162 *Cod. p. I.*

nandosi i fondi sottoposti alle ipoteche legali, ove sieno esse inscritte e rinnovate, non vi sarà danno di alcuno; se poi sieno oscure e nascoste produranno danno certamente, da qualunque lato si miri l'affare. Sia che l'acquirente creda di possedere in pace dopo aver comprato e trascritto nella conservazione delle ipoteche, e dopo di essersi assicurato con i certificati; egli è da temersi che le ipoteche legali lo obbligheranno a perdere il fondo, ovvero a pagare i debiti che vi sono affetti. Se poi colui che acquista vorrà sciogliere il fondo dalle ipoteche legali non iscritte, adempiendo al disposto degli articoli 2093 a 2096 del codice civile, allora grave danno avverrà al pupillo ed alla moglie. Imperciocchè se questi sono conosciuti inabili, incapaci, ed insufficienti a conservare le loro ipoteche ed a far valere le loro ragioni, qual'effetto potranno produrre le citazioni, le inserzioni, e le pubblicità ordinate onde ammortizzare diritti così sacrosanti? I mariti, ed i tutori hanno un'interesse opposto: essi vogliono ricavare il prezzo de' venduti beni; poichè la necessità, e bene spesso l'impegno di defraudare i diritti di queste innocenti vittime sono i principj che avranno dato luogo alla alienazione, e quindi o per soddisfare all'uno, od all'altro di tai casi, si avrà sempre cura di non far comparir le iscrizioni. Dunque se quelli che conoscono le ipoteche legali hanno impegno di occultarle; se è difficile il conoscerle; se gl'interessati sono inabili, ed ignorano d'ordinario i procedimenti, come tollerare che si perdano le

sostanze d'inermi fanciulli, o si tolgano i mezzi di sussistenza ad una donna, che si troverà senza marito e senza dote?

§ IV. *Riepilogo de' mali.*

Se si volessero anche in ristretto noverare i mali nascenti dalle mancanze che han formato l'oggetto di questa sezione, non si finirebbe mai. Mancano i mezzi per aversi la cautela; si dà campo aperto alla malvagità di circuire tant'innocenti; si ammettono delle gravezze involontariamente; la legge si elude; l'ufficina ipotecaria resta imperfetta; e perciò intralciamento di affari, poca circolazione del danaro, depreziazione de' beni, proprietà vacillanti ne saranno i risultamenti.

Sezione III.

Rimedi che si propongono pei difetti di cautela.

Nella prima sezione sono stati indicati i mali e ridotti a tre capi; nella seconda si è fatto l'analisi di essi e se ne sono enunciate le nocevoli conseguenze; resta solo il trovar rimedio a simili disordini. Ma quì par mi si opponga, che la legge a tutto provvidamente ripara con lo stellionato, mediante il quale se taluno vende a due la medesima cosa; se il marito o tutore ne' contratti non dichiara le ipoteche legali, e se il domino utile non palesa il censo, vanno

essi soggetti all' arresto personale. Quantunque la libertà individuale sia il primo tesoro, e la legge sia su di ciò assai riservata; pur non ostante di cotesta pena non si fa ordinariamente alcun caso. Le conservazioni d' ipoteca, il registro, le camere notariali, i repertori de' pubblici funzionari, i mezzi onde purgare dalle ipoteche, le disposizioni per iscrivere le ipoteche legali ec. sono tutti argomenti che lo stellionato non è sufficiente; giacchè se lo fosse basterebbe il solo dichiarare, che il fondo è libero sotto la pena di falso. Lo stellionato è la pena del reato, e produce danno al reo per iscontarla, danno all' attore che perde il capitale. Innoltre lo stellionato non è applicabile ne' casi di spropria, e negli altri atti che han luogo forzosamente. Il prevenire i mali, il dare i mezzi onde non essere ingannati, sono state sempre le mire de' saggi legislatori.

Conosciuto il male, facile n'è la cura; e poichè sono tre gl' inconvenienti esposti, così convien opporre tre rimedi secondo la rispettiva natura *contraria contrariis curantur*.

§ I. *Modo di render palesi i veri possessori de' fondi.*

Gravi danni sorgono dal non conoscersi i passaggi, che si potrebbero rendere di pubblica ragione mediante la trascrizione; ma alla semplice enunciazione di ciò mi si affollan d' intorno le opinioni di tanti dotti uomini, manifestate con le loro diverse opere, le quali per lo più

non sono altro se non sottili, e fini argomenti che nascono da' principj opposti alla pubblicità delle ipoteche, già discussi. Le proprietà fondano sulla chiarezza, e non mai su dei dati dubbi; il rispetto debb' essere reciproco, e non si dee apportare detrimento alla società.

Il codice, dicono gli oppositori, nato in francia, e sparso ed adottato per quasi tutta l' europa, lascia libero il volere di ciascuno su tal punto, e la legge ipotecaria è fondata sulla libertà; d' altronde, seguitano a dire, quantunque nel 1818 si fosse fatta forzosa la trascrizione; pure nel 1819 fu di nuovo lasciata libera: lo che suppone de' motivi fondati, per li quali sia stata consigliata cotesta misura.

Qui non trattasi di forzare la trascrizione, o di renderla obbligatoria nè d' innovare sul diritto ipotecario, ma sì bene di secondarlo, e perfezionarlo con gli stessi suoi principj. Per disposto della medesima legge chi non iscrive sperimenta danno, e poichè ogni diritto è fondato sulla giustizia (1), e questa ha per attributo di dare ad ognuno il suo (2); così tutto ciò che può giustificare la disposizione per le inscrizioni, tutt' i motivi che l' han prodotta, sono giustificazioni, e motivi valevoli per adottarsi la misura stessa nelle trascrizioni. Se il creditore non inscrive e perciò vien posposto, non si

---

(1) Finis universis juris est justitia. -- *Hein: inst.* § *XVIII.*

(2) Justitia . . . est constans et perpetua voluntas jus suum cuique tribuere -- *Hein:* 1. *c.* § *XIX.*

lagna d' alcuno, ma deplora la sua oscitanza; pare quindi (senza imporre forza od obbligo) che chi non trascrive risentir debbe nocevoli conseguenze della sua negligenza.

Nel dì 2 Marzo 1818 furono i passaggi assoggettati ad una trascrizione forzosa da eseguirsi fra due mesi, quali elassi si obbligava il contravventore ad un doppio diritto fiscale; tale disposizione fu emessa per far fronte all' abolizione de' diritti graduali del registro; quindi s' aggiunse anche l' obbligo di depositare una copia in conservazione. La necessità di conferirsi le parti nel capoluogo in tempo non comodo, il munirsi di doppia copia fecero esporre al Sovrano da' consigli provinciali il danno che ne risultava (1), e sulla considerazione che il codice lascia libera la trascrizione (2) si conchiuse con le seguenti espressioni » *Da queste considerazioni ne siegue necessariamente . . . . . che le trascrizioni in fine rimangano volontarie* (3). Ma riguardata la trascrizione nello interesse de' popo-

---

(1) Quindi i consigli provinciali de nostri dominj al di quà del Faro animati dallo spirito della loro nobile istituzione di promuovere presso di noi i pubblici vantaggi, hanno rassegnato al nostro real trono tutti gli anzidetti inconvenienti, e particolarmente il danno che ne veniva a risultare ai piccoli proprietari essendo obbligati di recarsi o farsi con molta spesa rappresentare ne' capoluoghi delle province per le trascrizioni de' passaggi d' immobili tanto per atto tra vivi che per successione; *Legge del* 21 *Giugno* 1819 ***Considerazione*** 5:

(2) Ivi considerazione 6.

(3) Legge citata.

li, tolta la mira daziària, il termine di rigore, e l' obbligo della doppia copia; non solo si fanno svanire gli ostacoli, ed i danni supposti, ma chiaro si fa rilevare la necessità della trascrizione medesima, siccome il governo addimostrava parlando delle vendite de' beni appartenenti a delle opere amministrate (1).

Non vale addurre il fatto del codice nostro, o di quello de' francesi, che lasciano libera la trascrizione, quando dai motivi, e dalle discussioni de' progettisti di quest' ultimo, e dalla legge di *brumale* risulta essersi consecrata la massima che i passaggi non si potessero opporre ai terzi, allorchè non fossero trascritti (2); ma tale opinione non venne ammessa nel consiglio di Stato. Innoltre la stessa legge di *brumale* (3) considerava la trascrizione come uno atto concomitante della vendita per operare il trasferimento della proprietà. Coteste leggi attribuivano alla trascrizione un' effetto che non si conservò di poi, e che nel nostro diritto è conosciuto solo in rispetto alle donazioni (4); queste in fatti debbono per necessità trascriversi, e la mancanza di questa formalità potrà opporsi da

---

(1) *Dec. del* 30 *Dicembre* 1819.

(2) Gli atti translativi di dominio che non sono stati trascritti, non possono essere opposti ai terzi, che avessero contratto col venditore e che si fossero conformati alle disposizioni della presente legge. -- *Art.* 91 *del progetto*, *e* 26 *della legge di Brumale anno* 7.

(3) *Art.* 28 *legge di Brumale anno* 7.

(4) *Art.* 863 *e* 865 *Codice p. I.*

qualunque persona interessata. Il fatto però dimostra, che la misura del codice non rese tranquilli nè quelli che progettarono la disposizione, nè quelli che la riceverono, anzi proseguirono le discussioni che miravano sempre ad ottenere come certi i mezzi di cautela. Finalmente si conseguì l' intento senza mutare gli effetti della trascrizione, obbligando a pagare i diritti nell'atto stesso del registro (1). Così si assicura in francia una formalità cotanto necessaria al venditore, al compratore, ed ai terzi, evitando i mali che nascono, ed utilizzando contemporaneamente gl' interessi del fisco e de' popoli.

Egli è necessario sostenere il principio, cioè che i proprietari debbano rispettarsi, e che la proprietà debb' essere considerata come la cosa la più sacra; ciò non si contrasta, ma che facciano però i proprietari medesimi noti a tutti i loro diritti. Il diritto privato di ciascun suddito esige rispetto, e garentia; il diritto comune, e pubblico esige la cognizione de' diritti d' ognuno (2). In pruova di ciò la prammatica de'not. del 1477 voleva che gli atti di acquisto si notassero *Apud loca in quibus jura pubblica conservari consueverunt*. Coloro che non fan di pubblica ragione i loro diritti, non meritano di essere rispettati; anzi l' occultazione delle loro insegne dimostra per così dire tacita rinunzia di essi.

---

(1) Legge francese del 18 Aprile 1816 *art.* 52 *e* 54.

(2) Privilegium contra privilegium admittitur. l. Verum 11. § 4. -- *Privilegis contrarium jus est comune l. si contra* 1. *tit: quand. imper:*

Giustamente perciò le consuetudini patrie riconoscevano il possesso come unico titolo (1).

Per principio di legge penale si punisce il reo, e tutti coloro che han contribuito al reato; posto ciò se colui che vende due volte, ipoteca un fondo non suo, od occulta i pesi, e le ipoteche legali è considerato reo e si punisce come stellionatario; quello che non palesa i passaggi, coopera, e produce naturalmente tai mali è punibile egualmente come il reo principale.

Per ovviare perciò ai mali nascenti dalla ignoranza de' passaggi si potrebbe disporre:

Art. 1. Gli acquisti dovranno trascriversi per evitare il danno che produce ne' terzi la sua omissione.

Art. 2. Potrà opporsi la mancanza di trascrizione da coloro che ne avessero ricevuto un danno.

---

(1) Si instrumentum venditionis fit per curiales napolitanos, vel alias publicas personas, infra annum a die confectionis ipsius instrumenti emptor petere potest sibi rem tradi a venditore ipso vel ejus erede, quam si non tradiderit ad interesse venditor condemnatur. Post annum vero potest emptor ipse tantum petere pretium venditionis in ipso instrumento contentum ac si sit ipsa venditio resoluta.

Instrumenta donationum oblationum et permutationum firmitatis alicujus nullum robur obtineant nisi rei donatae, oblatae, et permutatae posessio pervenerit ad donatarium, vel ad eum cui oblatio et cum quo permutatio facta est, nec praesumitur facta traditio per hoc quod in ipsis instrumentis donationum oblationum et permutationum contiuetur traditionem factam esse. -- *Napod: consuet: contra instrumenta ; de instrum: confect: per curial: VII. e VIII.*

Art. 3. Nel caso del precedente articolo, restando salvo il disposto dell' art. 2081 delle leggi civili, per pena il primo acquirente pagherà in benefizio del secondo quattro anni di frutti del controvertito fondo ; salvi i diritti contro il venditore, e salvo il disposto dell' art. 865.

La pena potrebbe essere più o meno, secondo che sarà per disporre il governo ; quì si è adottata quella conforme alle disposizioni circa le occultazioni fondiarie (1). L' oggetto proposto non è altro se non che di far eseguire la trascrizione senza distruggere le disposizioni degli articoli 2076. 2078. e 2081 del codice civile. Non si muta così la natura della trascrizione ma si lascia alla prudenza e discrezione de' contraenti, e col timore del danno si proccura di renderli vigili.

Si può ottenere l' istesso fine in una seconda maniera, con adottare cioè a similitudine di francia il sistema che si è visto esser quivi in pratica : pagandosi i diritti di trascrizione al momento del registro dell' atto. I ricevitori potrebbero rimettere gli atti d' ufficio nella capitale della provincia o valle, siccome rimettono gl' inventari delle private scritture, e così ne sarebbe facilitata l' esecuzione; salvo sempre il diritto agli acquirenti di curare essi la inchiesta presso il conservatore qualora volessero sollecitarla. Fra noi si è già adottato un siste-

---

(1) *Dec: del* 10. *Giugno* 1817 *art.* 146 *e* 156.

ma simile per i diritti di Archivio , che si pagano contemporaneamente a quelli del registro , e non più alle camere notariali nella fine di ciascun mese come prima praticavasi.

Se le conservazioni delle ipoteche si fossero adattate alle nostre consuetudini , ed alle patrie leggi , spontaneamente avrebbero apprestato esse il mezzo onde evitare gl' inconvenienti ; e nel mentre in francia per tanti anni si è indagata la strada da rendere a pubblica cognizione i passaggi di proprietà , quì sarebbesi trovata, priacchè colà si fosse cominciato a cercarla. *Il generale archivio* di questa parte del regno ; le *insinue* , *e le deputazioni* siciliane chiaramente dimostrano che fra noi era consuetudine che i notari dovevano portare i documenti affin di palesarli a tutti ; essendo questo un' obbligo del loro ufficio non poteano lagnarsene , perciocchè era legge del paese sotto la quale erano stati iniziati al notariato.

Con tali principj i notari potrebbero incaricarsi di portare gli atti da loro stipulati onde trascriversi nella conservazione , come è disposto per le ipoteche legali. Resterebbero solo i passaggi per privata scrittura , e siccome questi sono efficaci solo dal dì del registro , potrebbero incaricarsi i ricevitori, che vi dan la data certa , di trasmetterli al conservatore. Il danno de' piccoli proprietari per farsi rappresentare ne' capoluoghi delle province, esposto da' consigli provinciali verrebbe riparato in siffatti modi.

Si potrebbe finalmente in una quarta guisa ottenere la pubblicità de' passaggi senza parlare

di trascrizione, ossia lasciando tal ramo come si trova, ed evitando frattanto la moltitudine de' mali che produce la loro occultazione, e l'ignoranza della loro esistenza. Tutt'i passaggi che avvengono in una provincia o valle, sono a cognizione della direzione provinciale del registro e bollo de' dominj al di quà del Faro, e delle direzioni provinciali de' rami e diritti diversi, de' dominj al di là, mediante le copie de' repertori degli ufficiali pubblici, e gl' inventari delle carte private che mensilmente si trasmettono da' rispettivi ricevitori. Non possono verificarsi passaggi che non sieno notati tra queste carte. Posto ciò potrebbe ordinarsi agl' impiegati della direzione di rilevare da esse i passaggi, e farne de'notamenti, che dovrebbero rimettersi (onde far le nuove intestazioni de' ruoli fondiari, ed i discarichi corrispondenti) al direttore de' dazi diretti. Tale pratica farebbe conoscere i passaggi con esattezza ed indicherebbe tanto all' crario, quanto ai particolari i veri padroni de' fondi, e quindi oltre di evitarsi la catastrofe de' mali di sopra espressi, i percettori non sarebbero obbligati di fare le citazioni per editti quando non conoscono i contribuenti; non si estrarrebbero molte fedi di povertà per non pagarsi le multe, le spese di giustizia, e per iscansare il deposito presso la Cassazione.

Non credo che alcuno voglia qui addurre come difficile siffatta pratica, perciocchè un tal lavoro è stato per qualche tempo in questa parte del regno eseguito, affin di rimetterlo ai con-

servatori per istabilire i carichi di tutte le trascrizioni non richieste ne' due mesi, secondo la legge del 1818.; in conseguenza come si faceva allora si farebbe adesso rimettendo cioè agli agenti della contribuzione fondiaria gli enunciati lavori. I certificati di tale officina darebbero così certezza della possidenza, e delle proprietà di ognuno.

Ed ecco vari mezzi onde ottenere un solo fine, che tenda ad una meta cotanto utile e necessaria.

§ II. *Modo di conoscersi i pesi reali de' fondi.*

Il secondo difetto nocevole cui dovrebbesi rimediare si è il non potersi conoscere i canoni; queste sostanze si nascondono a tutte le perquisizioni, e supponendo che la legge gli abbia esentati dalla inscrizione, si emancipano da tutte le altre sue disposizioni. Ciò è mera ipotesi, perchè più di una volta si è veduto la legge trattar di canoni come cose che s'inscrivono, dando le norme come ridursi le iscrizioni de' medesimi (1); dunque la legge li suppone inscritti, e se la legge li considera come tali, non gli ha esentati dalla formalità ipotecaria.

Le concessioni possono essere temporanee (2), e possono altrimenti definirsi affitti e gabelle di

(1) *Dec: del* 25 *Gennajo* 1825.
(2) *Art.* 1680 *e* 1681. *Codice p. I.*

lunga durata (1); or se gli affitti temporanei, e brevi sono soggetti all' inscrizione, perchè non potrebbero egualmente conservarsi le perpetue ovvero quelle a lungo periodo ?

Tutto al più possono considerarsi i canoni come crediti, o diritti inerenti alla cosa alienata (2), diritti che sussistono indipendentemente da qualsiasi iscrizione. Per le ipoteche di simil natura si sono dalla legge adoperati vari mezzi onde farle pubblicare per evitare le sinistre conseguenze delle ipoteche occulte in un sistema di pubblicità ; cotesti mezzi operar si potrebbero anche in rapporto ai canoni enunciati.

I principj di giustizia, il diritto pubblico richiedente le cognizioni de'diritti di ognuno perchè si possano rispettare, e le pene per li fautori del delitto, addotte nel primo paragrafo di questa sezione, valgono eziandio per rapporto ai canoni.

Si trovò altra volta il nostro governo in circostanza di emettere energica decisione, cioè allora quando si disputava in sicilia se le soggiogazioni riguardar si doveano come mobili, o come stabili, essendo anche quella suprema corte inclinata a risguardarle nel secondo rango. Gli alti lumi del governo medesimo prevedendo le sinistre conseguenze di che era la sicilia minacciata ; e considerando che si sarebbe reso vano ed irrito per quei reali dominj il sistema ipote-

---

(1) *Emphiteusi similis est locatio in perpetuum l. predia* 5. *c. de locat:*

(2) *Alienationis appellatione emphiteusis continetur l: jus 1: tit: de jure emphy. l. cum* 8 § *de Bon: quae lib:*

cario, con poche espressioni le dichiarò simili alle rendite costituite per tutti gli effetti di legge (1), e tolse così il garrire e le sinistre interpretazioni.

Le patrie leggi, e le consuetudini sebbene riguardarono i canoni come stabili, pure prescrissero nel tempo stesso la pubblicità di essi; di fatti le prammatiche napolitane *de forma cens:* tanto parlando de' possessori, quanto per li prezzatori, eziandio sulla forma circa i riveli, espressamente ordinavano di manifestarsi i censi di proprietà (2). I capitoli del regno di sicilia (3) ordinavano l' *insinua* degli atti che parlavano di censi enfiteutici, ed i bandi per i riveli del 1811. e 1815. richiedevano dichiararsi i pesi reali de' fondi: ma qual peso più inerente del canone? egli è dunque regolare che seguendosi la legge che li dichiara stabili, si debba egualmente seguire la legge medesima nelle misure di renderli di conto comune.

Gli stabili sempre sono di loro natura alla cognizione pubblica; in fatti le pergamene ove nota-

---

(1) Come nelle rendite costituite alle quali le soggiogazioni enunciate rimangono assimilate per tutti gli effetti legali determinati nelle leggi vigenti. *Dec. del di 10 Febbrajo 1824 art. I.*

(2) Come pure di ogni altra entrata che possiede come sono censi tanto consignativi, come enfiteutici, o affitti, descrivendosi da chi si corrispondono, e per quali beni, o animali di qualunque specie sieno anche in altro territorio. — *De forma cens: prammatica del 4 ottobre 1740.*

(3) *Cap: 4 del Re Filip: II: 6 ottobre 1604.*

vansi i beni presso i romani diceansi *Tavole censuali*; in questa parte de' reali dominj Ruggieri le chiamò *Breviarium*, Roberto le appellava *Quaderni* Ferdinando I. d'Aragona le fece chiamare, e dal tempo de' vicerè in poi si dissero *Catasto*, essendo stato completato nel 1753 quello ordinato nel 1740 colla destinazione di un ministro (1). Se si percorrono i fasti della sicilia si osserva che Guglielmo II. normanno fece chiamare la descrizione de' beni *Quinterni* (2). Federico II. nel 1296 ordinò il nuovo censimento, qual' esempio fu egualmente seguito dal Re Martino nel 1408. Tali stabilimenti non solo servono a ripartire i pubblici pesi, ma sono di norma in molte contrattazioni, e particolarmente nelle cauzioni sugli appalti, nelle vendite, e nelle spropríe.

Posto ciò se tutti gli stabili sono notati ne' pubblici registri e se i canoni sono tali, dovrebbero anch' essi esservi compresi.

In diritto non conoscesi altra divisione di beni se non quella di stabili, e di mobili (3), e se vi sono de' beni dubbi di natura, sono essi o stabili, o mobili per destinazione circa l' oggetto a cui si riferiscono, o per determinazione della legge. Se i canoni si considerano nella classe de' mobili, è d'uopo conservare tali diritti con la inscrizione, a similitudine delle rendite costituite (quandocumque o sog-

(1) *Pram: V. forma cens:*
(2) *Const: tit:* 1. *lib.* 3.
(3) *Art.* 439 *Cod: p. I.*

giogazioni), e de' vitalizj , come si pratica nelle regioni ove ha vigore la stessa legge senza l'eccezione dell'articolo 454. Se poi si considerano tra gli stabili, vi dovrebb' essere un libro che ne offra agevole la conoscenza.

Se i censi rivelati in questa e in quella parte del regno non esistono raccolti , ciò non importa che dee seguirsi lo inconveniente esposto, e che non possa tale opera perfezionarsi. Se la legge ha sempre ordinato le pubbliche tavole ove notarsi debbano i beni di ciascuno , non ha essa certamente avuto il fine di disturbare i pacifici possessori ; e se anche per poco si voglia considerarla come alquanto incomoda , egli è da riflettersi che come ne sentiranno gli effetti coloro che possedono case , giardini , e territori , così possono , e debbono sperimentare gli effetti medesimi i domini diretti. Tali ragioni qual vigore non riceveranno dalla considerazione che la misura è richiesta cioè dal pubblico bene , e dalla generale garantia ?

Ma sotto quali regole e condizioni debbe un tal catasto stabilirsi ? Sotto quelle dello attuale , e con le stesse penali. Se alcuno occulta beni e non li fa notare ne' catasti paga tre annate a prò di colui che deporrà alla direzione generale tale occultazione , oltre l' intiera corrente a prò dello erario (1) ; quindi essendovi il catasto de' canoni , colui che ometterà di notare il suo , perderebbe gli attrassi , ed il nuovo

(1) *Dec. del 10 Giugno 1817 art. 146 e 156.*

possessore sarebbe per quattro anni esentato dal pagamento. Le quattro annate che si dividono tra il denunziante e l'erario, servirebbero in questo rincontro a render zelanti i primi, e ad indennizzare in qualche modo i possessori novelli, che involontariamente si trovano gravati. Ecco come potrebbe il governo dettare una tal disposizione:

Art. 1. Sarà stabilito presso le conservazioni un registro per notarvi i canoni, e tutte le prestazioni irredimibili e perpetue, all'oggetto di renderli di pubblica ragione; salvo a farli notare negli ordinari registri ipotecari qualora si voglia conservare un'ipoteca sopra altri beni, o purgarli dalle ipoteche stesse.

Art. 2. Le partite notate nel registro di cui si fa parola nel precedente articolo, non saranno soggette a rinnovazione; ma vi saranno notati al margine i nomi de' nuovi possessori e debitori, conformemente alle formalità osservate pe' cambiamenti di domicilio.

Art. 3. Passando il fondo gravato in potere del terzo in buona fede, senza che potesse questi aver cognizione del peso, e senza che sia notato in detti registri, sarà esentato egli dal pagamento di tutti gli attrassi, oltre a quattro anni: salvi tutti gli altri diritti che possano sperimentarsi come per legge.

I diritti da pagarsi possono essere eguali a quelli delle inscrizioni, maggiori minori od anche gratuiti come meglio stimerassi dai superiori lumi: similmente per la penale, che potrebbe regolarsi ad arbitrio purchè si ottenga lo scopo.

Quantunque si faccia il catasto de' canonì franco di diritto fiscale; supposto che i censi enfiteutici ed i diritti domenicali fossero in numero eguale ai crediti, non ostante che i censi sempre si aumentino e sussistano per tempi li più remoti, e che si vadano dividendo e suddividendo, ed i crediti si estinguano in diverse guise: pure l'erario per ciò che riguarda il registro e bollo verrebbe ad introitare molte migliaja, e precisamente quanto conseguì per simili rami nella istallazione delle conservazioni in napoli dal 1809 sino al dì 31 agosto 1810, e in sicilia dal 1 settembre 1819 a tutto il dì 30 giugno 1820.

Il catasto de' canoni essendo cosa utile da qualunque lato si guardi, sarà buono eziandio per gli stessi domini diretti; perchè può benissimo accadere che riceverebbero essi del danno dalla oscurità dell' esistenza de' censi colla prescrizione del possesso del fondo ai termini delle citate leggi; e se la prescrizione suppone la buona fede, il catasto de' canoni forse farebbe sempre pruova in contrario a prò de' padroni diretti.

§ III. *Metodo per la rinnovazione delle ipoteche legali.*

Fra i mali e le conseguenze che risultano dalle ipoteche, legali si sperimenta una lacuna di legge; tale imperfezione non è intrinseca allo spirito della legge medesima ma è un risultato della tiepidezza che alcuni sentono nel servizio; la parola *risponsabilità* è come la scos-

sa elettrica che eccita e passa velocemente nel vicino.

L' articolo 101 della legge sul registro ed ipoteche dice che la rinnovazione delle iscrizioni dee farsi a cura degl' interessati ; il regio procuratore è interessato dalla legge per curare la conservazione delle legali ipoteche ai termini dell' art. 2025 del codice civile ; dunque al medesimo appartiene la rinnovazione di simili ipoteche.

Preterendo da tutto ciò , i lodati funzionari per debito del loro ministero debbono difendere, garentire e curare gl' interessi delle mogli , de' minori , e degl' interdetti ; il tribunale pria di decidere sulle pendenze ove siavi interesse di costoro , dee necessariamente sentire il pubblico ministero. Volendosi purgare i fondi dalle ipoteche , si notifica questo funzionario ; similmente si procede alla spropria inteso il medesimo , affinchè domandasse la conservazione de' diritti di coloro che sono affidati alla sua vigilanza. Ma esamini chi può e debbe in quante circostanze siensi prese delle misure onde assicurare i diritti di costoro , e come sieno curati gl' interessi degli orfanelli. Si obbietta da molti che non si possono prevedere tante circostanze; ma le pratiche tenute per indagare l' enunciate partite quali sieno state ? Quali mezzi adoperati, che potrebbero dirsi riusciti vani ? I registri delle conservazioni pe' passati decenni ; le camere notariali con i loro alfabeti ; i giudici locali ; i sindaci delle comuni rispettive , non potrebbero dare delle cognizioni soddisfacenti ? *volenti nihil difficile.* Il fatto sta

che non si cura d' alcuno la rinnovazione delle legali ipoteche.

Non si nega che in qualche parte vedesi introdotto il metodo di domandare le dilucidazioni alla camera notariale nel caso di spropria di beni ; ma le inscrizioni legali di risultamento, veggonsi eseguite sopra di pochi beni in contravvenzione agli articoli 2008 2034 2038 2039 e 2055 non che dell' art. 2047 che non esige la descrizione de' beni medesimi.

Prima di proporre il rimedio alla mancanza di rinnovazione delle ipoteche legali è da osservarsi che il ramo di tali ipoteche riguardante le mogli sembra meglio fissato, che quello de' minori, poichè nel primo caso il notaro stipulatore dovrà iscrivere per necessità ; al contrario il verbale del consiglio di famiglia s' inscrive ad arbitrio, basta che vi si dia adempimento prima di ottenersene la copia ; fraditanto si dà luogo a delle convenzioni , a degli sborsi, ed alle alienazioni in danno de' terzi.

Per rimediare a tutto potrebbe ordinarsi da S. M. (D. G.)

Art. 1. I giudici di circondario e i cancellieri rispettivi essendo dalla legge obbligati a non rilasciare spedizione o copia del verbale del consiglio di famiglia se pria non si assicurino della già presa iscrizione della ipoteca legale contro il tutore, dovranno, per maggiormente assicurarsi un tale adempimento , tosto che sarà redatto il verbale del consiglio di famiglia , domandare d'ufficio al conservatore la iscrizione contro il tutore , e non consegnare la copia del verbale se non dopo il ricevuto riscontro.

Art. 2. Sarà a cura de' regj procuratori la rinnovazione delle legali ipoteche per le mogli, fin che dura il matrimonio, e pe' minori ed interdetti sino all' età maggiore, od alla restituzione dell' amministrazione.

Art. 3. I conservatori delle ipoteche saranno tenuti di rimettere in ogni anno, e quattro mesi prima del termine della scadenza, lo stato di tutte le ipoteche legali da rinnovarsi, ai suddetti funzionari.

Facilmente i regj procuratori potranno conoscere se appartenga al loro ministero la rinnovazione di simili ipoteche per riguardo ai minori con le fedi di nascita, e per le mogli con quelle di morte de' loro consorti, che presso lo ufficiale dello stato civile della rispettiva patria si rinvengono; poichè ovunque avvenga la morte, quivi si rimette l' estratto del corrispondente atto.

Sarebbevi altro mezzo più breve per provvedersi a tanto inconveniente, disponendo cioè che le ipoteche legali iscritte una volta di ufficio da' notaj od in altro modo, non fossero soggette alla rinnovazione, ma restassero efficaci fin che la legge le faccia valere indipendentemente da qualsiasi iscrizione, val quanto dire per le mogli durante il matrimonio, e per li pupilli durante la minore età.

Gl' inconvenienti della pratica attuale sarebbero: 1.° quello di far sussistere costantemente ne' certificati tali partite, anche quando non fossero reali; 2.° in molti rincontri godrebbero esse un effetto ed un favore che la legge non accorda.

Non ostante tutto ciò egli sarebbe agevole il prevenire i mali senza nuocere alcuno, perchè l'esistenza di una iscrizione mette nella necessità di chiarirne il diritto senza l'altrui lesione, ma la non esistenza produce gravissimi danni. Il primo rimedio però è conforme al sistema ipotecario, ed allo spirito della legge.

§ IV. *I cambiamenti proposti non alterano il diritto.*

I rimedi finora dati non innovano l'attuale legislazione e precisamente niuna modificazione apportano agli art. 1962 a 2104 del codice civile sui privilegi, e sulle ipoteche. Comparando, ed unendo insieme fra loro i citati articoli con le novelle proposte modificazioni, ne risulta un tutto insieme che inspira giustizia, mitigandosi la asprezza da un lato, e prevenendosi le sinistre conseguenze dall' altro. Di fatti l' art. 2078 disponendo che le obbligazioni posteriori all' alienazione non nuocono al nuovo proprietario, fa sì che i terzi in di cui favore sono tali obbligazioni ne risentano positivo danno; colle regole proposte si previene un tale inconveniente palesandosi i passaggi. L' art. 2081 dispone che il primo acquirente è preferito al secondo; questi perciò soffre una perdita indispensabile. La risponsabilità, e la penale ove non si trascriva, o l'adozione di altro de' proposti espedienti che palesi le alienazioni, produrranno il bene che non si potrà cioè verificare il caso del secondo acquirente; giacchè non si comprerà certamente una cosa

che più non si appartenga a colui che la vende. Trasferendosi dall' alienante il fondo con tutti i pesi annessi ai termini dell'art. 2076, spesso restano accollati al compratore pesi non conosciuti; tale inconveniente sarà evitato colla rinnovazione delle ipoteche legali, col catasto de' canoni, e colla trascrizione de' passaggi mediante il che si palesano gli occulti privilegi. Le conseguenze notabili che porta l' eccezione dell' art. 2080 pe' crediti contemplati negli art. 1994 1995, crediti di che resta affetto il fondo non ostanti le forme di purgarlo dalle ipoteche, si troveranno a cognizione di tutti mediante le trascrizioni de' diritti translativi di dominio. I mezzi apprestati dalla legge onde purgare i fondi dalle ipoteche con l' art. 2060 e 2082 potranno più agevolmente condurre a conseguire il fine con le proposte innovazioni. Gli art. 2093 a 2096 che dan le vie onde purgare i fondi dalle ipoteche legali non potranno essere di nocumento ai diritti de' minori, delle mogli, e degl'inabili interdetti, perchè essendo cotesti diritti conosciuti, il pubblico ministero facilmente potrà difenderli. La legge volendo che si palesassero e conservassero le ipoteche legali, come dimostrano gli articoli 2022 a 2031; sarà essa secondata con la rinnovazione proposta. L' articolo 2025 con più particolarità, e l' art. 101 della legge sul registro, avranno la giusta interpretazione coll' incaricarsi i regj procuratori della rinnovazione delle legali ipoteche.

Qualunque legge si prenda in disamina, sia quella del registro ed ipoteche negli art. 74 a 114 che tratta della materia; sia quella di spro-

pria ; sieno anche le antiche prammatiche, i capitoli , le consuetudini , e le sanzioni, non si avrà che analogìa con le proposte innovazioni.

CAPITOLO SECONDO.

Del regolamento di servizio interno delle conservazioni d' ipoteca.

L' ufficio delle ipoteche si è chiamato conservazione perchè è destinato a raccogliere accuratamente , e custodire ciò che vi si affida; in esso si portano tutt' i titoli delle possidenze , e tutt' i crediti e privilegi , perchè fossero trasportati su di appositi registri affin di prevenire il danno de' terzi ed assicurare il proprio interesse. A conseguir ciò per conto de' particolari si paga un diritto al fisco , ed un' altro per compenso di travaglio ; per parte poi del governo vien nominato un' impiegato al quale tutto si affida , con l' obbligo di fornire una doppia cauzione a seconda della duplice risponsabilità che gli s'impone ; cioè una per gli introiti fiscali , e l' altra per l' adempimento de' doveri verso i richiedenti.

Il fornire cauzione è cosa comune in tutte le officine finanziere , come abbiamo per gli uffici de' ricevitori , percettori , postieri, cassieri ec. ; e tutte le cauzioni corrisponder debbono non solo al regio erario ma bensì ai privati interessi (1) ; i diritti a ciascuno competenti fissati

(1) *Dec.* del 9 *Aprile* 1812.

una volta non ricevono immutazione. Al contrario la storia delle conservazioni d' ipoteche dimostra un aumento progressivo de' diritti di coloro che vi sono preposti. Nel 1809 epoca della istallazione, la legge de' 3 gennaro fissò fra noi diritti di una metà e tre quarti di più di quelli stabiliti in francia, di tal che l'articolo 118 n. 5. e 7. accordava grana 10 a ruolo nelle trascrizioni, e ne' loro certificati, diritto conosciuto sufficiente anche pei notari dalla legge de' 23 novembre 1819 art. 36 e dal decreto transitorio per le ipoteche di sicilia de' 21 giugno dello stesso anno; pure il ruolo per la vigente legge si vede calcolato in favore del conservatore per grana venti. Nella istallazione non conosceasi diritto di ricognizione, ed in seguito si è trovato come intruso tal diritto che grava di grana cinque ciascuna formalità.

Le due risponsabilità de' conservatori intorno agli obblighi nascenti per rapporto alla amministrazione finanziera, e circa i richiedenti, fan sì che due sieno i tribunali competenti a conoscere delle risponsabilità medesime cioè l'amministrativo pel primo caso, il giudiziario pel secondo. Da ciò nasce che i conservatori mentre sono esattamente sorvegliati per parte del fisco con delle frequenti verifiche, non lo sieno poi per parte de' richiedenti, e per rispetto alle formalità che danno, ciò che chiaramente rilevasi dall' art. 113 della legge sull' ipoteche.

Non essendo quì il luogo nè le circostanze comportando di trattare i casi particolari, limitiamo l'argomento a vedere gl'inconvenienti del

rito attuale, e di proporre una convenevole riforma sicura per li sudditi, e più proficua alle reali finanze.

Sezione I.

Inconvenienti delle procedure attuali presso le conservazioni.

La raccolta de' privilegi e delle ipoteche viene attualmente considerata siccome proprietà di un impiegato (il conservatore), e ciò che si fa da costui punto non si cura dagli altri, riguardato essendo egli come arbitro assoluto; percicocchè niun soprastante esiste che sindichi le formalità dell'ufficio; si lascia unicamente l'adito a reclamare qualora si potessero scoprire delle irregolarità, che per lo più possono essere il risultato di fatti particolari ne' registri. Gli agenti del governo in fatti, chiamati a verificare le conservazioni, si applicano al ramo dell' introito fiscale pel quale è competente l' amministrazione di cui fan parte (1). Si domanda però: se avvenga alcuna malattia, traslocazione, o morte nel conservatore prenderanno cura dell' ufficio i successori, o gli eredi? Se ciò non accade, se il governo provvede alle vacanze, egli è a conchiudersi che non è privato ma pubblico l' ufficio di cui trattasi. Nasce quindi dalle cose dette che il governo stesso il quale dee far supplire nelle occorrenze, invigilar dovrebbe alla forma-

---

(1) *Art.* 113 *della legge sul registro de'* 21 *Giugno* 1819.

zione delle scritture, affinchè potessero i suoi agenti ben conoscerle ed amministrarle.

Se un conservatore intralcia la scrittura, forma erroneamente i registri, quantunque in sostanza non contenessero essi alcuna cosa contraria allo spirito della legge, pure il verificatore, l' ispettore, ed il novello successore, cadranno nella necessità di commetter dei danni poichè partendo colle norme della legge e delle istruzioni, non potranno indovinare veruna sinistra interpretazione. Il fatto dimostra che se un' esperto impiegato superiore in taluni uffici di conservazione volesse rilasciare un certificato, apporterebbe del positivo interesse, non già per ignoranza, ma perchè l'ufficina si potrebbe trovare mal regolata. Un provetto conservatore che dalla sua bene ordinata conservazione passasse in alcuna di quelle erroneamente amministrate (1), anderebbe soggetto ai medesimi disastri, non ostante la sua teorica e pratica; ciò dimostra la necessità del concorso di braccia che sieno di fiducia del governo nella formazione della scrittura.

Nominandosi un conservatore novello, come potrà egli solo senza assistenza in sul principio esattamente agire? Non credo poter darsi persona che asserisca e dimostrar possa, che nella ufficina della conservazione non sia necessaria l' opera d' impiegati per eseguire le diverse formalità, e le varie operazioni;Or se le braccia sono indispensabili quale

(1) *Decreto del di* 23 *Novembre* 1818 — per gli erronei registri della conservazione di calabria ulteriore prima.

assurdo, è mai quello che prendendo cioè il governo la direzione di siffatta ufficina, debba affidare poi l'esecuzione della scrittura a persone che non conosce? Tali persone prive di fiducia han tra le mani i più sacri diritti, ed i più squisiti privilegi; un novello conservatore come potrebbe funzionare senza la cooperazione di esse? Al contrario sarebbe grave inconveniente, se di subito il tutto s' innovasse, introducendo nuovi impiegati e nuovi preposti, dovendo questi contrastare con la inespertezza, e sarebbe in tal modo il rimedio peggior del male. È indispensabile dunque che tanto nella istallazione de' novelli conservatori, quanto nelle istantanee mancanze de' preposti stessi, non che ne' casi in cui il governo prenda l'amministrazione della conservazione, si trovassero delle persone godenti la fiducia del governo medesimo.

Tutt' i passaggi de' fondi si notano in conservazione, e tale operazione dura perpetuamente, perchè non soggetta a rinnovarsi; progredendo si forma un' archivio nel quale sarà trattato di tutte le proprietà; perciocchè o necessariamente, o volontariamente in un dato tempo tutti i fondi cambieranno di padrone. Il legislatore parlando di archivio dice: che gl' interessa la buona tenuta de' documenti tanto pel pubblico uso, che per la storia della nazione (1). Or

(1) Richiamando il bene dello stato, e la sicurezza de' particolari interessi le nostre sovrane cure sulla buona conservazione delle carte destinate al pubblico uso ed alle notizie utili per la storia patria. -- *leg. del 12 Novembre* 1818.

se richiamano l'attenzione del Sovrano l' uso, e la storia, quanto più la richiameranno l' interesse, e le pergamene delle proprietà le più estese, e de'privilegi i più rari, e speciali? Quindi è che esistendo nelle officine ipotecarie oltre la gestione del conservatore un archivio interessante, con più fondato motivo merita questo di rimanere sotto le cure del governo.

Si offre quì spontanea la responsabilità, nome vano, siccome velo che copre tutt' i difetti, detto cauzione. Il conservatore è libero nello esercizio delle sue funzioni, perchè dà cauzione; gl'impiegati debbono dipendere dal suo arbitrio perchè egli solo garentisce; all'ignoranza supplisce la cauzione; alle irregolarità corrisponde la cauzione; si danno gran profitti per la data malleveria; si regolano i destini di immense ricchezze, perchè esiste la garantia; qualunque risponsabilità, tutte le possessioni, ed i privilegi dell'archivio sono garentiti dalla cauzione; in una parola a ciò che si oppone d' inconveniente si accorre colla cauzione medesima. Ma in che consista tal vocabolo, e che forza abbia la garantia che danno i conservatori per l' interesse de' privati, è la materia appunto che non si prende in esame.

Il nome cauzione importa sicurtà, cautela ed è perciò che i funzionari di sopra indicati danno garantia; essa è d'ordinario proporzionata alla risponsabilità, ossia è un equivalente di ciò che ciascuno amministra, in maniera tale che se si apporta del danno alla cosa amministrata, vi si compensa con la cauzione. Veggiamo un poco nella pratica come l' erario si regola per assi-

curare gl'interessi che lo riguardano; esso nello esigere le cauzioni le proporziona al valore dei dati introiti (1) partendo dal fatto e dai punti certi; però nelle circostanze dubbie o nuove intende, pria di fissarla, a conoscerne i risultati siccome fece nella occasione dell'asta pubblica (2). La misura ordinaria è la possibilità delle somme che possono restare in potere di ciascun contabile tra il periodo della esazione e quello del versamento, misura combinata con l'esattezza della contabilità di ciascuna ufficina. Dandosi cauzione in beni fondi essi debbono essere di un valore maggiore di quanto è fissata d'altronde, conformemente allo art. 2059 del codice civile.

Che l' esposta teoria sia applicata al fatto si scorgerà agevolmente allorchè si analizzino tutte le cauzioni de'contabili; i ricevitori del registro versano ogni cinque o dieci giorni, nel quale intervallo quelli di cui gli uffici sono più estesi raccolgono poche centinaja per lo che si richiede una cauzione di ducati 3000; il medesimo termine è applicabile ai conservatori pel ramo fiscale, che dan-

---

(1) Purchè però sia a suo giudizio sufficiente a cautelare gl' interessi dell' amministrazione. *Decreto de'16 Luglio 1827.*

(2) Il ricevitore darà una cauzione di duc. 6000 sul gran libro provvisoriamente. La cauzione diffinitiva sarà determinata dopo un' anno in vista de' risultati che darà l' asta pubblica. In conseguenza egli nell' assumere la carica, dovrà obbligarsi di dare il compimento della cauzione che verrà stabilita dalla direzione generale. -- *Dec. del 24 Agosto 1818 art. 48.*

no una cauzione da 2000 a 6000 ducati. I percettori, i ricevitori distrettuali e generali di sicilia versano di mese in mese, ed in conseguenza la loro cauzione espressamente vien proporzionata alla dodicesima parte degl'introiti che pel corso di un' anno potrebbe da ciascuno presuntivamente realizzarsi (1). Per i motivi espressi gli appaltatori di generi di privativa in questa parte de' reali dominj debbono dare la cauzione di un' ottavo (2), ed i percettori siccome hanno più rubriche d' introito in rapporto a quelli che esistono in sicilia la debbono fornire di un quinto (3) non ostante che i versamenti si facciano in ogni dieci giorni (4). Tali misure sono state sempre egualmente applicate, nè il governo ha

---

(1) Le cauzioni che dovranno prestare dovranno corrispondere per ciascun percettore, o ricevitore ad una dodicesima parte dello ammontare di tutti gl' introiti di un' anno sia del comune, sia del distretto, ovvero della valle corrispondente. -- *Dec. del* 30 *Novembre* 1824 *art.* 48.

(2) I contratti di semplice appalto che si faranno con persone estranee, saranno garentiti con una cauzione corrispondente al dodicesimo e mezzo dell' annuo estaglio contratto, ossia di un dodicesimo e di una metà dello stesso, che corrisponde ad un ottavo. -- *Dec. del* 17 *Agosto* 1825 *articolo* 7 *del regolamento.*

(3) I percettori saranno obbligati di dare una cauzione in iscrizioni, corrispondente al quinto del carico presumibile dell' esazione di un' anno. -- *Dec. organico del* 18 *ottobre* 1819 *art.* 69.

(4) Dec. del 18 Settembre 1819 art. 13.

voluto usare contemplazione verso coloro che avessero un carico esorbitante (1).

Posta la qual teorìa, stabilita sulla ragione e sul fatto, nè potendo altrimenti procedersi nella materia, diamo un' occhiata sulla cauzione de' conservatori rispetto agl' interessi de' particolari. I conservatori nella loro officina cautelano i capitali e le possessioni, e se gli uni e gli altri soffrono detrimento pel fatto loro, debbono indennizzare. Quanti sieno i capitali esistenti in una parte del regno, non è cosa facile il determinare; d' ordinario si veggono fare degli sborsi da persone credute inabili. Prezzare tutt' i fondi, o calcolarli secondo Borgia nel suo *trattato de' tributi*, *dazj*, ec. in cui si fa ascendere il valor fondiario di questa parte del regno a 1800 milioni di ducati; oppure stare alla misura di Targioni che fa risultare il calcolo di un quarto di più del Borgia, sarebbe lo stesso che assoggettare l' amministrazione a degli straordinari travagli. Si può procedere da' punti certi e da' dati sicuri prendendo per regolatrice misura la fondiaria, e questa secondo lo stato in cui la benignità del Sovrano la ridusse cioè a' menomi termini (2). Si osserva, propriamente parlando della

(1) I contabili di sopra nominati ove non si trovassero di aver fornito una cauzione sia in beni fondi, sia in iscrizioni sul gran libro saranno tenuti di dare, o il supplemento, o l' intiero in iscrizioni sul gran libro corrispondente al quinto del carico di esazione. — *Dec. del* 15 *dicembre* 1826 *art.* 3.

(2) *Dec. del* 10 *agosto* 1815.

provincia di Teramo la più piccola di questi reali dominj, che paga essa 155, 000 ducati annui di fondiaria; la rendita su tale base si ha moltiplicandola per cinque (supponendo il dazio nel massimo grado), e perciò si avrebbe la somma di duc. 775, 000; il corrispondente capitale, calcolata la rendita al cinque per cento, si avrebbe moltiplicando questa per venti; cosicchè lo ammontare sarebbe in duc. 15, 500, 000. I beni in realtà hanno un valore maggiore di quello che si offre ne'catasti, attese le deduzioni delle spese, degl' interessi, e delle deteriorazioni, che si abbonano per ragion del dazio (1), e sulla considerazione egualmente, che i rivelanti si trovano di aver calcolato la rendita nel più scarso dato della presuntiva produzione.

Un conservatore che deė controbilanciare i beni con la risponsabilità dovrebbe dare una corrispondente cauzione, e quand' anche non si voglia esigere per intero, per un quinto, un' ottavo, od un decimo come si è osservato pe'contabili dello stato, almeno dovrebbe la cauzione che dassi, avere qualche proporzione colla natura degl' impegni che la riguardano, e qui sembra poterla fissare in centesima parte.

Or la cauzione de' conservatori, limitata in centesima parte sulle basi della contribuzione fondiaria, che non corrisponde alla metà del valore intrinseco de' fondi: cauzione calcolata senza tener conto de'capitali, e di altre faccen-

---

(1) *Dec. del* 10 *giugno* 1817 *art.* 1.

de, per le quali si vogliono eziandio risponsabili i conservatori, corrisponde alla posizione seguente:

Cauzione dell' uno per cento sulle basi fondiarie.

Provincia di Napoli	Duc.	909, 000
Terra di lavoro		915, 000
Teramo		155, 000
Aquila		212, 000
Chieti		208, 000
Salerno		451, 000
Avellino		333, 000
Molise		202, 000
Capitanata		444, 000
Bari		600, 000
Lecce		511, 000
Basilicata		405, 000
Calabria Citra		325, 000
Calabria ultra		480, 000

E quantunque dopo la sopra citata sovrana determinazione vi sia stata suddivisione di alcune province, pure il calcolo non sarebbe derogato, poichè potrebbe suddividersi la cauzione ai termini del carico effettivo della provincia. Lo insieme è sempre lo stesso perchè il carico fondiario stabilito nel 1815 in duc. 6, 150, 000, è tuttora conservato nella medesima cifra.

Per sicilia potrebbe stabilirsi un eguale calcolo con moltiplicare cioè il dazio fondiario per otto, attesochè quivi si paga per fondiaria prin-

cipale il dodici e mezzo per cento; così si avrebbe la rendita annuale, che moltiplicata per venti farebbe conoscere il valor capitale de' beni al cinque per cento; tal quoziente si dividerebbe per cento, ed il risultato sarebbe la cauzione dovuta da' conservatori.

Ove i calcoli additati non sembreranno per avventura soddisfacenti potrebbero stabilirsene degli altri sopra differenti principj altrettanto certi, quanto imparziali. I conservatori secondo la diversità della provincia, o valle danno una cauzione a prò del fisco per garentire l' esazione de' suoi diritti (1); si potrebbe proporzionare la cauzione per li particolari con quella dell' erario. Il governo esige nella conservazione delle ipoteche i diritti da grana due e mezzo sino a grana cinquanta per ogni 100. duc. Preponderando dalla parte de' conservatori, si potrebbe stabilire il conto sulla massima percezione; quindi se grana cinquanta danno duc. duemila, tremila ec., duc. cento quanto daranno? In fatti se l' erario è in pericolo di perdere il diritto ch' esigesi per suo conto, i sudditi sono in egual pericolo di perdere cioè il capitale su del quale è caduta la percezione. Ecco il risultato di tale calcolo:

---

(1) *Dec. del* 19 *luglio* 1819 *art.* 17. *e* 3 *ottobre* 1825 *art.* 23.

Classe de' conservatori che danno duc. 2000 di cauzione per l' erario, dovrebbero fornirne una per i particolari in duc. 400, 000

di Duc. 2400	. . . . . .	480, 000
di Duc. 3000	. . . . . .	600, 000
di Duc. 4000	. . . . . .	800, 000
di Duc. 6000	. . . . . .	1, 200, 000

In una posizione simile, e con una cauzione di tal quantità nemmeno i particolari sarebbero pienamente cautelati quanto lo è di fatto il regio erario; perciocchè questi per i suoi introiti esige il rimborso in ogni cinque o dieci giorni, ed il conto mese per mese che in ogni anno è verificato e definitivamente stabilito dal verificatore, oltre poi lo esame che posteriormente ne sarà fatto presso la gran corte de' conti. I particolari portano all' uffizio i loro crediti ed i loro acquisti, richieggono i certificati, ma niuno verifica l' esattezza delle operazioni; di fatti si rimette alla eventuale scoverta dell' irregolarità il reclamo sulla indennizzazione. Sembra quindi che la cauzione per questo ramo dovrebbe aumentarsi a seconda le operazioni non verificate. Ne' casi della cessazione della carica, la cauzione dura per dieci anni consecutivi (1); supponendo che quando anche non vi sia interruzione di esercizio si voglia essa far valere egualmente per dieci

(1) *Art.* 80 *n.°* 2 *legge del* 21 *Giugno* 1819.

anni, pure la cauzione indicata dovrebbe moltiplicarsi per dieci, onde non rimaner privi i particolari della debita cautela, proporzionandola bensì a quella dell' erario.

Da ciò può considerarsi quale somma potrebbe cautelare gl' interessi de' privati, e qual sicurezza potrebbero dare soli dodicimila ducati che sono il non *plus ultra* dell' attuale garantìa.

Se teoretici i calcoli suddivisati si volessero risguardare, chiamar si potrebbe chiunque allo esame pratico per convincersi, che la cauzione non forma veruna sicurezza. In una delle conservazioni fu intrusa la partita di ducati 24, 000; in altra fu calcolata come eventuale una iscrizione di duc. 60, 000 a solo oggetto di economizzare duc. 119 di diritto; or se tali posizioni portassero la nullità, ducati 12000 di cauzione sarebbero sufficienti a soddisfare ducati 24, 000, ovvero duc. 60, 000?

Nelle conservazioni esistono iscrizioni di ducati 300, 000, e talora di mezzo milione; come potrebbe così tenue garantia indennizzare tali crediti? quindi è che se la cauzione de' conservatori non è sufficiente per se stessa a cautelare una sola iscrizione, molto meno potrà essa corrispondere per una serie di diverse iscrizioni, o per una gestione intiera, che contenga migliaja d'iscrizioni e di trascrizioni.

Il non essersi da' particolari sperimentato finora alcun diritto contro i conservatori, sia perchè mancanti di pruove, sia perchè avessero voluto usare verso di loro della moderazione, non è obbiezione tranquillante in proposito. Chi sà che potrà avvenire in progresso perdurando le cose nello stato at-

tuale ! Non sembra prudenza lo aspettare il male per dar riparo alle nocevoli conseguenze di esso. Il fatto del ricevitore degli atti giudiziari di napoli per lo danno liquidato in duc. 800, 000, senza calcolare quel che non potè liquidarsi, qual lezione non somministra in questo caso, mentre i conservatori non danno per verità che un' apparente cautela ! Se nella enunciata circostanza con dispendio dell' erario si stabilirono gli Ispettori controlori ; non dovrebbe nel caso de' conservatori stabilirsi un sistema che sia proprio della natura de' di loro uffici ?

La cauzione de' conservatori non dà garantia convenevole come si è visto ; ed egli è perciò che il governo dovrebbe mirare alla importanza di questo ramo di pubblica amministrazione. La cauzione per se stessa non è che tenuissimo freno ; vi si dovrebbe quindi supplire colla sorveglianza.

Innoltre, le operazioni della conservazione sono soddisfatte una per una allorchè si rilascia la cautela, di modo che vi si potrebbe apportare agevole vigilanza per parte del governo.

I salari del conservatore sono un compenso al travaglio come osservasi: 1. dalla lettura dell' art. 90 della legge ipotecaria, 2. dalla proporzione de' diritti stessi, e 3. dal paragone che si fa con quelli degli altri uffiziali e funzionari. In fatti una trascrizione di più migliaja potrà avere due ruoli, ed una di poche centinaja potrebbe consistere in voluminosa scrittura ; su tale ipotesi la cauzione verrebbe compen-

sata con quattro carlini nel caso di migliaja, e con de'ducati nel caso di centinaja. Per farsi un iscrizione di ducati 100, 000 si pagano al conservatore per ricognizione grana 5, per iscrizione grana 20, e per borderò grana 30; per una iscrizione di duc. 10 si paga l'istesso. Fra l'una, e l'altra vi è la proporzione di uno a 10, 000; or come potrebbe il pagamento di uno compensare la risponsabilità di diecimila? Potrebbesi opporre però, che per la partita di eccedente credito pagandosi più diritto fiscale darebbesi più ritenuta al conservatore; si risponde: che non tutte le iscrizioni si pagano in proporzione della somma, e molto meno esiste diritto a ritenuta secondo i crediti; poichè per li crediti eventuali si paga per qualsivoglia ammontare duc. 1; e le grosse iscrizioni per lo più si fanno in forza di duplicati di quietanza; quindi la ritenuta non potrà compensare la risponsabilità. Dippiù i conservatori danno altra cauzione per gl' introiti fiscali, e la ritenuta è un compenso a quella. La ritenuta medesima è pagata dall'erario perciò che riguarda il suo interesse; i particolari pagano d'altronde per la loro causa. Finalmente si vede chiaro che i salari del conservatore sono compenso al travaglio e non mai alla risponsabilità, perchè la legge in tal senso si pronunzia. Si osserva per altro, che vari funzionari ed uffiziali hanno indennità simili; i notari, per ragion di esempio, per le copie grana 10 a ruolo, e grana cinque per collazionatura; ed il conservatore grana 15 a ruolo collazionato pe' certificati di trascrizione; quegli esige grana 20

per ogni ricerca, questi altrettanto per ogni debito; le camere notariali grana 5 per ricognizione di firma, ed in conservazione grana 5 per ricognizione di deposito. In generale i diritti fissi non possono compensare risponsabilità proporzionata alla quantità; al contrario sono giusti perchè riguardati come compenso al travaglio. D'altronde l' esattezza nella carica è dovere che non esige retribuzione di sorta; è ciò l'obbligo insito alla morale dell' impiegato, la trasgressione di che lo farebbe reo.

Consolidata questa verità ne segue che l'erario sorvegliando in senso più diretto la conservazione non reca pregiudizio ai diritti de' conservatori; perchè se lo esercizio di una data incumbenza porta un dato lucro, egli è certo che tolto l'obbligo della fatica ne cessa per conseguenza legittima e necessaria l'effetto qual è il lucro medesimo. Si potrebbe fare un dilemma: o che gli emolumenti de' conservatori si vogliano riguardare come compenso al travaglio, o che si vogliano qualificare siccome indennizzazione alla risponsabilità. Nel primo caso vale il detto di sopra, e nel secondo poichè i conservatori non danno cauzione corrispondente alla risponsabilità, dovendovisi anzi supplire con la vigilanza (come si è dimostrato), il compenso dovrebbesi dividere. Se si opponessero i mezzi termini cioè che i salari sono dovuti pel travaglio, e per la risponsabilità: allora si dovrebbero i lucri ripartire cioè tra colui che fatica, quegli che vi concorre colla vigilanza, e l' altro finalmente che presta la cauzione.

Ai succennati inconvenienti potrebbe egualmente

aggiungersi lo irregolare servizio, ed il male andamento delle officine, ciò che nasce dal non essere le braccia soddisfatte nè in proporzione al travaglio, nè prontamente (1). Coteste braccia sono considerate attualmente come i domestici che possono licenziarsi su due piedi senza alcun motivo, tranne quello dello arbitrio de' preposti alle conservazioni; ed egli è perciò che ignoranti emanuensi ordinariamente maneggiano i più alti interessi. Non vi è alcuna parte del codice in vigore che non abbia qualche relazione colla conservazione delle ipoteche; ed il diritto civile e criminale, il rito dell' uno e dell' altro, la legge del registro e sulle sproprie, non che le disposizioni amministrative sono cognizioni necessarie all' andamento dell' enunciato ufficio. Con attuale regolamento e con tali impiegati, nella istallazione di un novello conservatore, quali sinistre conseguenze non potrebbero verificarsi? I rimedi particolari e generali saggiamente ordinati (disposizioni per calabria ultra di sopra citate, e quelle eziandio dirette a rettificare gli errori in generale) per la presunzione di essersi d'alcuni acquistato diritto nascente dall' errore, possono per avventura riputarsi come applicati indebitamente. In qual modo si potrebbe su di coteste va-

---

(1) Ufficio della direzione provinciale del registro e bollo di napoli del 2 marzo 1833 n.° 701 prescrivente che il verificatore Cerulli verificasse gl' introiti del mese di febbraro onde poter disporre il pagamento de' reclamanti commessi.

cillanti basi fondare la sicurezza de' beni nella società ?

Il conservatore da sè non può soddisfare ai bisogni dell' ufficina, la quale bene spesso non è al corrente del servizio; imperciocchè la scrittura convenevolmente non progrede; dal che risulta che i particolari non potranno avere d'ordinario le cognizioni che desiderano (1). E qui giova osservare che quand' anche sia dato che i conservatori approntassero una sufficiente cauzione, ne siegue che non potrebbe ad inesperte persone affidarsi il servizio. È sempre prudente cosa quindi il determinare che la conservazione delle ipoteche fosse in potere di più persone, adatte alle diverse operazioni che vi son proprie.

Prescindendo da tutti gli altri vantaggi che porta la vigilanza diretta del governo sulle conservazioni delle ipoteche, gl' impiegati essendo sicuri del loro posto e non riguardandosi come semplici copisti, ma quali uffiziali di nomina regia o ministeriale, cercheranno di acquistare le cognizioni che richiede il loro ministero, perciocchè saranno prescelti coloro che eseguono la scrittura con debita esattezza; eglino potrebbero esser tenuti presenti eziandio in altri rincontri.

---

(1) Circolare di n.° 1138 anno 1833, ed officiale della direzione provinciale di napoli del 7 marzo 1833 n.° 783 per fare allestire l' alfabeto de' creditori, che da 14 anni non erasi portato a compimento, per lo che s' incarica il verificatore Mari con ufficio di detto di n.° 789.

Si sa che nella prima installazione di questo sistema i commessi delle conservazioni erano considerati di eguale condizione a quella degli alunni della direzione. Essendovi gerarchia, ove sfugga alla previdenza del conservatore qualche articolo di sua incumbenza, ne sarà egli avvertito da' commessi, e viceversa se l' impiegato cadrà in errore, vigilerà il conservatore col freno della risponsabilità. Così le basi donde nascer dee la cautela saranno solidamente assicurate.

Raccogliendo in corollario gl'inconvenienti dell' attuale sistema interno delle conservazioni, vi si scorge pericolo negl' interessi de' privati; risponsabilità senza cauzione; irregolare servizio nella ufficina; non compenso ai travagli; lo spirito della legge, quello cioè di dar certezza de' diritti non corrisposto.

Sezione II.

Riforma del servizio interno delle conservazioni.

Essendo necessaria la sufficiente cauzione per garentire gl' interessi de' singoli, dovendo le braccia per lo servizio delle conservazioni essere riconosciute dal governo per l' esposte circostanze, e dovendo i richiedenti aver sicurtà ne' loro interessi, e nelle cognizioni che loro bisognano; fa di mestieri che il governo adotti delle notevoli modificazioni. La delicatezza del soggetto esige di trattarsi qualsiasi punto della quistione con tutta l' avvedutezza possibile; vi

dovrebbero essere i commessi al travaglio, e coloro eziandio, che sarebbero destinati a sorvegliarvi, affinchè non avvengano le irregolarità. A conseguir ciò vi potrebbero essere degli impiegati in ciascun carico; essi sarebbero nel dovere di eseguire con esattezza il materiale lavoro; le operazioni fatte nel modo di sopra indicato sarebbero sottoposte ad una esatta revisione del capo dell' ufficina (che continuerebbe a chiamarsi conservatore), il quale sarebbe risponsabile dando le solite cauzioni. I primi comporrebbero per così dire la conservazione, ed il secondo sarebbe il controllo fiscale, e sorvegliatore delle operazioni tutte. Un sistema di tal fatta dovrebbe per necessità dare i risultamenti di esattezza, e di solida organizzazione. In conservazione vi sono attualmente degl'impiegati che si scelgono a piacere de' conservatori; col novello progetto non s'innoverebbe che nel solo arbitrio; poichè i conservatori stessi proporrebbero il personale; non sarebbero però dimessi gl' impiegati dal servizio senza l' autorizzazione superiore.

Ma il modo: 1.° di trattare gl'impiegati, 2.° di compensare i conservatori o preposti, ed indennizzarli della risponsabilità, 3.° di non compromettere gl' interessi dell' Erario, e vantaggiarli piuttosto, è stato sempre il soggetto di problemi, che ha trattenuto dalle riforme conosciute d'altronde utili, e necessarie. Si sono su di ciò divise le opinioni delle commessioni all'uopo create, le quali dando luogo a vari dubbi han desistito dall'impresa; quì si è creduto impertanto a proposito di trattar la materia in separati pa-

ragrafi, aggiungendo in fine un' appendice su di alcune riforme di competenza de' direttori generali.

§ I. *Del modo di trattare i commessi.*

Non si danno degli stipendi fissi nelle varie officine; si riceve in alcune di esse il compenso proporzionato al travaglio, e fra queste è da contarsi la conservazione delle ipoteche. Se attualmente i profitti delle conservazioni sono quelli con cui si fa fronte alla risponsabilità sui travagli, ed alle spese; perchè poi con i profitti medesimi non soddisfare alle stesse cose con metodo più confacente all'oggetto di che trattasi? Stabilito essèr dovrebbe il numero degli impiegati, e stabiliti e fissi i compensi adattando bensì e gli uni e gli altri secondo la minore o maggiore estensione de' travagli di cui è suscettiva la officina delle conservazioni, e secondo la natura rispettiva de' travagli enunciati: di tal che trattandosi di semplice scrittura la legge stabilisce il ruolo, come si osserva in quella ch' è relativa al registro parlando delle spedizioni e delle copie; nel titolo delle conservazioni delle ipoteche parlando de' certificati di trascrizione, o delle stesse trascrizioni; e nella tariffa degli uffiziali pubblici. Il ruolo non è altro che una scrittura di due pagine in ognuna delle quali sono venticinque linee, ed ognuna delle linee è composta almeno di diciotto sillabe. Posto ciò veggiamo in che sia calcolata la scrittura di un ruolo (1). È accordato a' serventi de' concilia-

(1) *Dec. del* 31 *Agosto* 1819.

tori per la copia di un' atto grana tre (1) ; all' usciere del giudicato circondariale grana cinque a ruolo (2) ; al custode delle prigioni per copiare le disposizioni sullo arresto grana quattro a ruolo , e talora grana sei (3) ; agl'uscieri de' collegi giudiziari grana cinque a ruolo (4). È vero che il ruolo in cancelleria si paga molto più (5) , ma tal pagamento non è per compenso di travaglio ; esso dividesi tra il cancelliere e lo erario (6) ; la parte spettante al cancelliere è destinata alle spese per la formazione de' due fogli di udienza , per la scritturazione de' medesimi ruoli , e pel mantenimento di tutta la cancelleria (7).

Per dare giusto compenso non si prende norma da ciò che danno gli avvocati, patrocinatori, notari , ed uscieri ai loro copisti , ma seguendo le regole della enunciata tariffa si osserva che i compensi di un ruolo sono di grana 3. 4, e 5. poichè li sei grana sono una contemplazione alla località e non mai compenso al travaglio; quindi il mezzo termine sarebbe 4. Calcolando su questa base si rileva che a colui il quale copia un borderò minore di una pagina si possono dare grana due; e volendo compensare la lettura, e la com-

(1) *Art. 2. n.° 2 dec. cit.*
(2) *Art. 25 di detto.*
(3) *Art. 29 n.° 21. ed art. 35. n.° 29 detto Dec.*
(4) *Art. 33. di detto.*
(5) *Dec. del 13 Gennajo 1817 per napoli , e del 5 Luglio 1819 per sicilia art. 23.*
(6) *Art. 27. di detto Decreto.*
(7) *Art. 31, 32 - e 35 del medesimo.*

posizione per doppia scrittura, altri grana 2; per ogni borderò grana 4; nell'altro consimile borderò non vi sarebbe composizione, ma per maggiore agevolazione si potrebbe accordare eziandio grana 4; così la composizione per grana 4 sarebbe presso che eguale alla ricognizione di deposito che comprende lettura, e scrittura del registro del deposito stesso.

Similmente per la scritturazione del registro di formalità d' iscrizione; essendo esso la copia del borderò si darebbero grana 2; dopo scritta la formalità i nomi de' creditori e debitori debbono passarsi in alfabeto e nel repertorio, ciò che si calcola per doppia scrittura quasi per quanto si è calcolata la formazione; per siffatta operazione gr. 2, e quindi per ogni formalità d'iscrizione gr. 4.

I registri di trascrizione, pignoramento, e denunzia sono copie, e perciò grana 4. a ruolo; per l' alfabetazione grana 1. a ruolo, quantunque l' indice ed il repertorio sieno meglio compensati delle iscrizioni: in tutto grana 5. a ruolo.

I certificati sono copie delle formalità, e con le stesse regole se sieno iscrizioni grana 2. per iscrittura, e grana due per cercatura; se trascrizioni grana 4. a ruolo per iscrittura e gr. 1. per cercatura.

La ricognizione in grana cinque sarà lasciata per ricevere le carte, e scriverle sul deposito ed introito.

Le cancellazioni ed i cambiamenti di domicilio, quantunque semplici avvertenze, si calcolano come per l' intiera iscrizione, gr. 4. I cam-

biamenti di domicilio non notansi sul deposito ed introito; così l' avvertenza sulla formalità si farebbe con la ricognizione senza ulteriore diritto.

Da quanto si è detto agevolmente rilevasi ciò che si potrebbe pagare; e che i carichi della conservazione naturalmente sieno: 1.° ricevere le carte, e notarle in deposito ed introito; 2.° formare i borderò; 3.° scritturare le formalità d'iscrizione; 4.° copiare le trascrizioni; 5.° formare i certificati. In conseguenza nelle mediocri ufficine potrebbero addirsi cinque impiegati, uno per ciascun carico, a cui spetterebbero le indennità indicate; perciocchè gli appuntamenti fissi producono: 1.° esito certo, ed introito incerto per l'erario; 2.° non esatto servizio pei particolari. Al contrario assegnando dei compensi e delle indennità secondo il travaglio, l' erario non potrà mai supplire con fondi propri, e nelle affollate ricerche l' impiegato riceverà nuovo stimolo al lavoro in proporzione dello aumento d' introito.

Essendovi delle piccole ufficine, i carichi si cumuleranno in modo che il commesso abbia un mantenimento discreto, non potendo supporsi che la conservazione di una provincia o valle non dia tanto al commesso, quanto una ricevitoria di circondario al suo ricevitore; quindi essendovi de' ricevitori da per tutto, non ostante l' obbligo di dar cauzione, vi saranno eziandio degli impiegati in tutte le conservazioni. Nel caso poi di vaste officine i carichi si potranno dividere, e dividere egualmente si potrà il profitto, destinandosi nelle officine di conservazione quel

numero di braccia che l' esperienza farà conoscere siccome necessario.

La rata de' profitti proposta per gl' impiegati si troverà sufficiente se si voglia paragonare con quel che attualmente si paga da' conservatori. I registri d' iscrizione in Napoli ed in Messina si pagano ducati due, in Catania duc. 1. 20; e secondo il calcolo di sopra duc. 4 ad 8; i registri di trascrizione si pagano duc. 3 che sarebbero secondo il progettato modo duc. 5; i borderò in Catania si pagano grana 5. in Napoli grana 4; nella specie sarebbero grana 8; i certificati si pagano grana 1½ ad articolo e quì sarebbero grana 4. Si dimostra lo stesso per lo real decreto sul riordinamento delle ipoteche in sicilia (1) ove con emolumenti più tenui di ciò che si è proposto di sopra si compensarono commessi e conservatore, fatica e risponsabilità. Fra le officine riorganizzate vi fu quella del piccolo valle di Caltanissetta, ed il conservatore allora nominato in rimpiazzo del principe di Granatelli che lo era fin dalla istallazione, dovette contentarsi di tali tenuissimi emolumenti senza di aver punto partecipato ai lucri del suo predecessore. Le prammatiche circa il generale archivio dimostrano che con diritti più tenui si adempiva a delle complicate operazioni (2). Final-

(1) *Dec. de' 27 Maggio* 1822.

(2) E per quel che tocca agli emolumenti di questo officio di archivario sta stabilito che per i notamenti de' contratti e fede alle parti per loro cautela per i contratti da Duc. 100 sino a Duc. 200 sieno grana 5. -- *De Cont. pram.* 3. *n.°* 8.

mente i salari stabiliti in francia colla legge de' 9 ventoso anno 7. art. 7. e 21. convalidando tal verità, assegnavano al conservatore per materiale fatica, compenso personale, e responsabilità grana sei (centesimi venticinque) a ruolo nelle trascrizioni, ed altrettanto ne' certificati sulle stesse; mentre che per la sola materiale scritturazione si è da noi proposto quasi l' eguale trattamento. I commessi nella specie avrebbero innoltre quelle agevolazioni che si sono di sopra enunciate.

§ II. *Modo di compensare i conservatori senza comprometterne la risponsabilità.*

Tutti coloro che dan cauzione godono di un rilascio sulla esazione in compenso alla risponsabilità, in soddisfacimento delle spese, ed in retribuzione delle proprie fatiche (1). I ricevitori del registro per esempio oltre il debito di mantenere la ufficina, debbono registrare 125 certificati, copie, borderò, estratti ed altro per lucrare un ducato, essendo d' altronde soggetti a delle multe; debbono egualmente nel caso citato consumare e scrivere dieci ruoli del registro, ed altrettanto in piedi degli atti. Se si parla de' percettori osservasi lo stesso; debbono costoro introitare duc. 200. in tante piccole partite per

(1) I percettori ed i ricevitori generali e distrettuali, godranno a titolo d' indennità, e di compenso alla loro risponsabilità e spese di officina i seguenti premi: ec. *Dec. de'* 30 *Novembre* 1824 *art.* 31.

ritenere un ducato, e se non esigono debbono pagare del proprio.

I conservatori non danno sufficiente cauzione; e non debbono mantenere gl' impiegati, come tutti gli altri contabili, perchè sarebbero gli impiegati medesimi soddisfatti col metodo già detto; pure si accorderebbe loro la ritenuta non eguale agli altri, quella cioè di trequarti e mezzo per cento come i percettori, i ricevitori generali o distrettuali (1), non del quattro per cento come i ricevitori del registro; ma sibbene quella del cinque per cento, indipendentemente dall' altra sul diritto fiscale. I conservatori sono riputati quali ricevitori de' più interessanti, ciò che dimostra la cauzione fiscale; e conseguendo essi una ritenuta maggiore, saranno in posizione sempre più vantaggiosa di quella in cui si trovano i ricevitori enunciati. Il fatto istruisce che costoro restano soddisfatti; quindi lo sarebbero egualmente i conservatori.

Il governo nella sua elevatezza di lumi per rapporto alle scarse officine potrebbe accrescere la ritenuta sino all' 8 ed al 10 per 100, come ha disposto in altri casi (2); in siffatto modo agevolando coloro che traggono pochi introiti, non potrà mai pregiudicare i propri interessi.

Si potrebbero i conservatori trattare eziandio in un modo ben diverso con dare ad essi cioè

---

(1) Numeri 1. e 2 del citato articolo 31.

(2) Sopra i primi Duc. 6000 il quattro per cento; sopra i successivi Duc. 4000 il tre per cento, e sopra il dippiù oltre i Duc. 10, 000 il due per cento. -- *Dec. de'* 15 *Dicembre* 1826 *art.* 2.

una rata porzione. Essendo organizzata la ufficina secondo il proposto sistema, ed eseguendosi tutt' i travagli dagl'impiegati, il conservatore dee sorvegliare, e per far ciò con la massima esattezza dee rivedere i travagli medesimi; volendo darglisi un compenso proporzionato, potrebbe fissarsi quello che risulta in rapporto alla metà di valore nel travaglio, ad esempio di quel che si osserva per li notari, i quali hanno per iscrivere ciascun ruolo grana dieci, e per collazionarlo grana 5. Quando anche si volesse usare una generosità per così dire eccessiva, si potrebbe accordare ai conservatori per revisione altrettanto di ciò che si è calcolato sulla fatica. In tal modo essi guadagnerebbero cumulativamente quanto ciascuno impiegato profitta nel suo carico, ed a dippiù godrebbero della ritenuta fiscale.

Prescindendo dalle ragioni esposte di sopra, e da quelle addotte nel precedente paragrafo, se la posizione de'nostri conservatori volesse paragonarsi con quella de'conservatori francesi esistenti all'epoca della istallazione del sistema ipotecario, si osserverebbe che costoro non avevano ritenuta fiscale perchè il ricevitore del registro introitava i diritti d' iscrizione, e di trascrizione, come rilevasi dal decreto del direttorio del 15 firmale anno 7 art. 2 e 3; dalla circolare sul registro di numero 1454.; e dall' art. 25 della legge de' 21 ventoso anno 7. Erano essi obbligati a fornire una cauzione in maggior somma cioè in ducati 4800 (franchi 20, 000) per ogni 50, 000 anime, consistendo *il maximum* in ducati 24, 000 (franchi 100, 000) in conformità della legge

del. 21 ventoso anno 7 art. 11. ; mentre quì la cauzione è di duc. 2500 per lo egual numero di anime, giugnendo *il maximum* della medesima a duc. 12, 000. La risponsabilità de'conservatori è la stessa, ne' termini delle leggi del dì 11. brumale anno 7. e 9. ventoso, detto anno, articolo 52, non che dell'art. 2098 del nostro codice civile. Non ostante ciò i salari assegnati dalle leggi de' 9 e 21. ventoso anno 7., corrispondono alla metà, ed al quarto di quello che attualmente accorda la legge fra noi.

Rispetto poi alla risponsabilità è da osservarsi che i conservatori han bisogno d'impiegati, ed il provocare sulla scelta la superiore approvazione fa sì che i prescelti debbano essere ottimi; innoltre essendo essi di nomina reale o ministeriale, ove commettano delle mancanze di ufficio saranno castigati; quindi i conservatori corrisponderebbero moralmente, e gl' impiegati con l' azione penale.

Qualunque scrupolosità riesce vana allorchè si adempie con esattezza al proprio dovere; in fatti secondo il metodo adottato il conservatore sarebbe il controllo di tutte le operazioni; cosicchè ove al momento della firma rivegga egli stesso le carte potrà preservarsi da qualunque risponsabilità, non vertendo questa che nelle omessioni, come chiaramente si rileva dalla legge (1); ed

---

(1) Sono garanti del pregiudizio risultante 1.° dalla omessione sopra i loro registri delle trascrizioni degli atti di mutazione e delle iscrizioni richieste ne' loro uffici. 2.° dalla mancanza di menzione ne' loro certificati di una

egli è da osservarsi che non si potrà mai verificare che nei registri manchi partita richiesta, se al momento della firma il conservatore terrà presente tutte quante le formalità che avranno avuto luogo in quel giorno. Come ne' certificati potrà esservi omessione se nel *firmare* si farà egli esibire l'alfabeto ed i repertori corrispondenti? Così operandosi si torrebbe il timore degl' inconvenienti; sarebbero cautelati gl' interessi di tutti i richiedenti; si provvederebbe ai casi di risponsabilità; e si soddisferebbe al dovere della carica. Non potrà esservi omessione la più insignificante che sia, la quale non si scorga nel confronto, nella revisione e nella collazionatura. In caso di qualche equivoco il commesso che vi avrà avuto parte per ragione del carico, sarà tacciato di poca accortezza; ma il conservatore però sarà riguardato come colui che non avrà menomamente adempiuto alla sua parte; ciò non ostante la pena sarebbe divisa come d' altronde si è detto, quantunque par che debba essa cadere a danno del più oscitante.

§ III. *Vantaggi di che verrebbe a fruire l' Erario.*

Pagati i commessi e soddisfatti i conservatori, il soprappiù sarebbe devoluto allo erario. Quanto possa esservi di profitto su questo proposito sta

---

o più inscrizioni esistenti; purchè in quest' ultimo caso l' errore non provenga da indicazioni insufficienti che non potessero essere loro imputate. -- *Art.* 2098 *Codice p. I.*

nell' eventùalità. Se poche saranno le richieste poco sarà eziandio il lucro, non solo per l'erario, ma eziandio pe' commessi e per li conservatori. Il punto sta che l'erario profitta con certezza: ecco la divisione de' proventi secondo il progetto:

QUADRO

Dimostrante la divisione de' proventi della conservazione.

FORMALITA'.	Diritti giusta la legge.	PRIMA posizione.		SECONDA posizione.			OSSERVAZIONI.
		Uffiziali.	Erario.	Uffiziali.	Conservatori.	Erario.	
	grana						
Borderò.	30	8	22	8	4	18	I. Gl'impiegati debbono redigere il borderò in doppia spedizione.
Iscrizione. . . .	20	4	16	4	4	12	
Ruolo di trascrizione	20	5	15	5	5	10	II. Gl' impiegati si compensano colla ricognizione come si è detto.
Art. di certificato.	20	4	16	4	4	12	III. Vedi quel che si è detto allo articolo impiegati, e se questa operazione è assunta dal conservatore ne avrà egli la indennità.
Ruolo di certificato di trascrizione	15	5	10	5	5	5	
Cancellazione. .	20	4	16	4	4	12	IV. Non ostante lo eccessivo compenso de' conservatori nella seconda posizione, il profitto dello erario sarebbe sensibilissimo, perchè in ciascun giorno si verificano centinaja di certificati, e delle trascrizioni di più art., e di diversi ruoli.
Riduzione. . . .	20	4	16	4	4	12	
Cambiamento di domicilio . . .	10	11	10	11	4	6	
Iscrizione d' ufficio	20	4	16	4	4	12	
Ricognizione . .	5	5	»	5	»	11	

Il profitto del real tesoro è comune a tutti controponendosi agli esiti. Nella posizione attuale l' erario per lo più esige pochi grana , e col novello regolamento verrebbe a conseguire per ogni iscrizione grana 38. od almeno grana 12. di più di quello che ora percepisce ; ne' certificati poi tanti pezzi di grana 16, o 12 quanti sono gli articoli che li compongono ; nelle trascrizioni tanti grana 10, o 15 quante sono le carte della scrittura che si esibisce ec. ec. Astrazion fatta de' profitti risultanti dal primo capitolo , e di quel che produrrà il catasto de' canoni per registro , bollo , e per le indennità di conservazione che debbono ammontare ad estraordinaria somma per quel che si è detto ; gli ordinari proventi di conservazione secondo questo capitolo debbono raddoppiare l'entrata verso lo erario sulle ipoteche , senza punto gravare i sudditi , anzi garentendone maggiormente gl' interessi.

In una memoria precedentemente umiliata a S. M. (D. G.), ora in disamina presso la consulta del regno , per calcolo approssimativo si fece ammontare questo profitto ordinario a duc. 96480 ; nè ciò potrà sembrare straordinario od esagerato , se si voglia considerare che il governo ben pondera le sue determinazioni , particolarmente quelle dirette a fissare le quote de' pesi. La fondiaria per esempio si è stabilita dietro i calcoli del fertile , dell' improduttivo , delle spese , ed eziandio delle deteriorazioni cui sono esposti i fondi (1).

Posto ciò essendosi con sovrana risoluzione (1) fissata la ritenuta del dieci per 100 sui conservatori in duc. 416 : 66⅔ al mese, ed in duc. 5000 all'anno; egli è certo che si dovette stabilire sul principio che gl' introiti de' conservatori di questa parte del regno, non poteano essere meno de' duc. 50, 000 annui dedotte le spese ed altro come si è detto. Supponendo impertanto che questa misura sia il risultato di calcoli fatti presso le conservazioni, i certificati che non lasciano traccia di sè ne' detti uffici, non sono stati certamente tenuti presenti: ciò si rende più evidente dacchè la conservazione di terra di Lavoro da duc. 8000 è stata calcolata per duc. 4800; quindi ai duc. 50, 000 si dovrebbero aggiungere i diritti sui certificati. Quanto potranno essi produrre si può ben calcolare su di un documento non sospetto qual è il conto che diede il conservatore sostituto in Catania al suo titolare pel

---

netta de' fondi. Questa rendita che consiste nel prezzo del prodotto depurato dalle spese di coltura di costruzione e di mantenimento. . . . . . .

Le case di abitazione entrano in tassa al pari delle terre per la loro rendita netta calcolata in ragione degli affitti del decennio colla deduzione del quarto per le riparazioni, e del progressivo deperimento.

La rendita de' molini, e degli edificj addetti a manifatture debbe essere valutata similmente sugli affitti del decennio colla deduzione del terzo. -- *Dec. de' 10 giugno* 1817 *art.* 1.

(1) Risoluzione de' 23 giugno 1832. comunicata all'amministrazione generale del registro e bollo li 27. detto 4. ripartimento n.° 1799.

1822 (1), epoca in cui il sistema era in sicilia sul nascere, essendo d'altronde quivi allora in vigore la disposizione di farsi cioè l'espropriе con metodo abbreviativo da una commessione appositamente instituita in Palermo. Le formalità per l'epoca del conto furono 3640, e gli articoli de' certificati 5863, oltre i 295 ruoli di trascrizione; gl' introiti furono ducati 3628: 82, e tra essi duc. 1216 di soli certificati, quantunque undici richieste sieno state soddisfatte gratuitamente. I certificati perciò stanno allo intiero introito come uno a tre. Con tale posizione aggiungendo cotesti certificati risulterebbe il suddetto calcolo in duc. 75, 000 perchè duc. 1216 stanno a duc. 3628. 82 come 25, 000 a 75, 000, e se si volesse tener conto delle quantità lasciate per istabilire la ritenuta ne'casi di scarsezza d'introiti, delle spese esorbitanti supposte, e de'prodotti decennali delle antiche rinnovazioni; si osserverebbe che la somma oltrepassa quella attuale in ducati 96480 per questi soli dominj.

Se anche sopra i 75, 000 od i scarsi 50, 000 di netto volesse calcolarsi, e si volesse retribuire l'opera de'conservatori come quella de' direttori di prima classe (2), importerebbe la spesa per li 15 conservatori di questa parte del regno duc. 11700, che dedotti dalle quantità enunciate resterebbero

(1) Depositato presso gli atti di notar D. Mario Vincenzo Ronsisvalle e Pappalardo li 20 settembre 1832 registrato li 21 detto n.° 15113.

(2) Prima classe once 260. -- *Dec. de' 16 Luglio 1827 art. 17.*

duc. 63, 300 o 38, 300, e quand' anche si volesse dedurre il quarto per i preposti alle conservazioni secondo le posizioni manifestate, resterebbero ducati 56250, o 37500 per la rata (spettante allo erario) de' dominj al di quà del Faro, che per le addotte ragioni sarebbe una sparutissima porzione degli effettivi proventi.

Avvegnachè i lucri de' conservatori non potessero con esattezza verificarsi perchè i certificati non lasciano scrittura nella loro uscita, dandosi per lo più come carte illegali cioè per semplice istruzione degli interessati, pure la massima parte potrebbe realizzarsi. I registri per certo dimostrano le quantità delle formalità richieste, e la loro natura d'iscrizione, trascrizione, o cancellazione, il quantitativo de' ruoli, non che le iscrizioni di ufficio. I certificati si possono osservare dal controllo esistente presso la direzione provinciale rispettiva; e se per caso non possa ciò rilevarsi dai ruoli e dagli articoli di cui eran composti si potrebbero agevolmente consultare le tavole, ed i repertori de' conservatori stessi dietro l' assicurazione del controllo. Un conto fatto per dieci anni darebbe l' esattezza de' risultamenti.

Il lucro però essendo certo come si è dimostrato, (non ostante che si facessero altre largizioni ritenendo per lo erario la sola terza parte dei proventi) par che non dovessero attendersi i differimenti che producono danno ai privati interessi, e perdita certa alle reali finanze perchè non si conseguiranno mai i profitti del tempo dilazionato.

APPENDICE.

Riforme di competenza de' direttori generali ed amministratori.

L' amministratore generale del registro e bollo di questa, ed il direttore generale de'rami e diritti diversi dell' altra parte de'reali dominj potrebbero economizzare il consumo de' registri bianchi dell' amministrazione che sono a carico del tesoro, siccome in altra memoria per tale oggetto impressa da'tipi della regia Università degli studi di Catania nel 1821 è stato da noi chiaramente dimostrato.

Oltre a ciò sembra che delle sagge istruzioni dovrebbero regolare l' inconveniente, quello cioè, che le iscrizioni avendo una vita temporanea, si trovano attualmente alfabetate in un indice perpetuo, e colui che desidera un'iscrizione che debbe essere fra i dieci anni, dee rinvenirla per ora fra i registri di 23 anni; per lo appresso in un periodo maggiore. In conservazione vi sono atti perpetui come sarebbero le trascrizioni degli acquisti, i pignoramenti, le denunzie; vi sono egualmente degli atti temporanei come le iscrizioni, i cambiamenti di domicilio, le riduzioni ec. quindi la necessità di due rispettivi alfabeti si offre spontanea all' obbietto. Così operandosi l'alfabeto perpetuo sarebbe meglio conservato, e non distrutto dalle continue inutili perquisizioni; lo rinvenimento degli atti temporanei sarebbe eziandio più agevole. Ciò non portereb-

sul registro, ma vi sarebbe una più esatta interpretazione.

CONCHIUSIONE.

Col progetto che osiamo di offrire, salvi i maggiori lumi per li quali si potrebbero dimostrare gli errori in cui per avventura ci siamo imbattuti, noi conchiudiamo che la legge organica ed il diritto resterebbero illesi; l'erario migliorerebbe ne'suoi interessi; i commessi sarebbero ben trattati e favoriti; i conservatori soddisfatti a di più degli altri contabili; i sudditi sicuri nelle loro contrattazioni e nella esecuzione delle formalità ipotecarie; le proprietà in miglior modo garantite; i capitali bene impiegati, in somma l'ordine il più concreto sarebbe nel sistema sanzionato; la legge stessa perfezionata con accordare garantia a tutti e con prevedere tutte le nocevoli conseguenze. Finalmente resterebbero soddisfatti i desideri del provvido legislatore manifestati sin dal 1829 (1).

---

(1) *Dec. del 5 Marzo 1829 art. 1. n.° 2.*

INDICE

APPENDICE.